



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



CERTIDÃO
MANDADO
510015087090

(POSITIVA)

CERTIFICO que, em cumprimento ao mandado, dirigi-me à AV BRASIL, 48838, CAMPO GRANDE Rio de Janeiro, RJ, onde procedi à **REAVALIAÇÃO DO BEM PENHORADO COM BASE NOS DADOS CONTANTES NO AUTO DE PENHORA EVENTO 187 FOLHAS 18/19 CONFORME DETERMINADO PELO JUÍZO.**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Número do Mand
510015087090

Autor
FAZENDA NACIONAL/ UNIÃO

Réu
HERGA INDUSTRIAS QUIMICAS LTDA

Localização do bem)
AV BRASIL 83838 ESQUINA COM ESTRADA DO PEDEGOSO Campo
Grande, Rio de Janeiro, RJ

Em cumprimento ao referido **MANDADO DE REAVALIAÇÃO**, me dirigi ao endereço de localização dos bens onde procedi à reavaliação dos bem conforme os dados do auto de penhora evento 187 abaixo descritos:

LOTE 01 QUADRA G, PA 35779, DE ESQUINA NA ESTRADA DO PEDREGOSO MEDINDO 35,08 M EM CURVA INTERNA, MAIS 28,48 COM UMA FAIXA NO AEDIFICANDI , QUE MARGEIA O CANAL DE DRENAGEM, MEDE 34,17M EM CURVA EXTERNA SUBORDINADA A UM RAIOS DE 41,40M MAIS 28,00 EM RETA, 25,90 EM CURVA INTERNA SUBORDINADA A UM RAIOS DE 27,00M MAIS 240 EM RETA, 208M A DIREITA ONDE CONFRONTA COM O LOTE 02, DA MESMA QUADRA E 97 M A ESQUERDA PEL A AVA BRASIL POR ONDE FAZ TESTADA COM **AREA DE 15400,00 M 2 MATRICULA 26674** LIVRO 2E-4 FLS 163 DO 4 OFICIO DE RGI.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



A presente avaliação utiliza o método comparativo direto de dados do mercado, o qual após conferência, transcrevo abaixo por estar em consonância com a variação imobiliária da região.

Ressaltando ser comum a oscilação no mercado imobiliário.

1ª) Ordenação dos dados coletados relativos a imóveis similares ao ora penhorado, localizados no bairro de Campo Grande

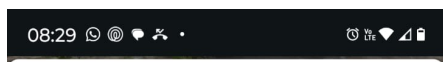
DADO ÁREA TOTAL - PREÇO Preço Unitário do M2

1- 3000M2 R\$ 2.000.000,00 **R\$ 666,66**

<https://www.chavesnamao.com.br/terrenos/rj-rio-de-janeiro/bairros/estrada-da-caroba/>



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



R\$ 2.000.000

Simular parcelas

--m²
Área

Terreno à venda na Estrada da Caroba,
Campo Grande, Rio de Janeiro por R\$
2.000.000



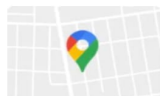
Estrada da Caroba,
Campo Grande, Rio de Janeiro

Terreno/Lote

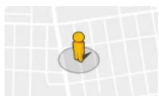
Referência: AR00035

AR00035, Campo Grande, Rio de Janeiro,
Área 2.000m², Venda
Área plana de 3.000m², com escritório,
possui RGI.
Valor da Venda: Dois Milhões de Reais
Valor do M²: 666,66

Informações do endereço



Ver no Mapa
Conheça o entorno
da Estrada da



Street View
Dê uma volta na
vizinhança

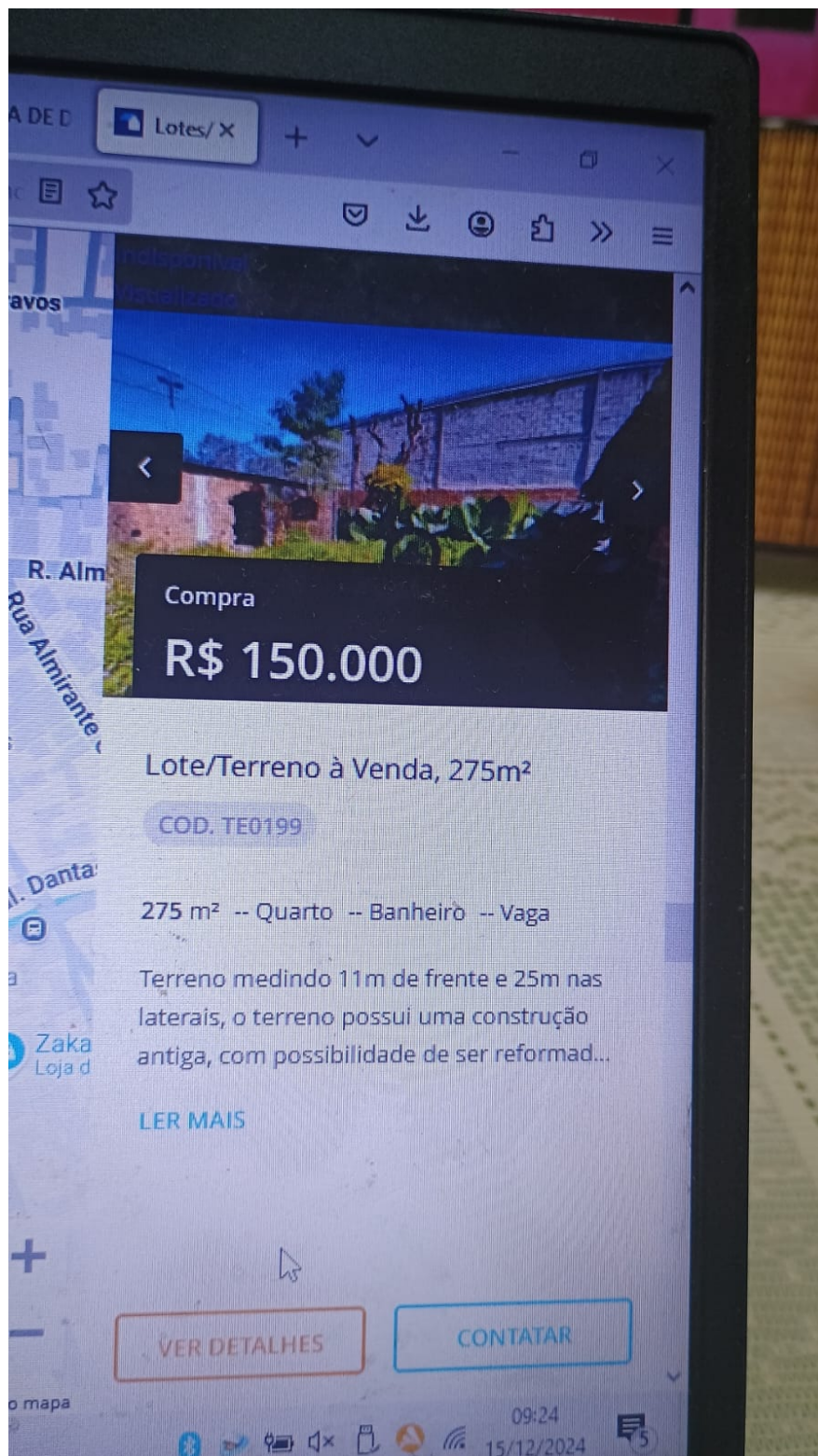


Mercados
Mercados e
região do C



2- TERRENO NA ESTRA DO TINGUI – 250 M2- R\$ 150.000,00 **VALOR**
M2 – 545,45

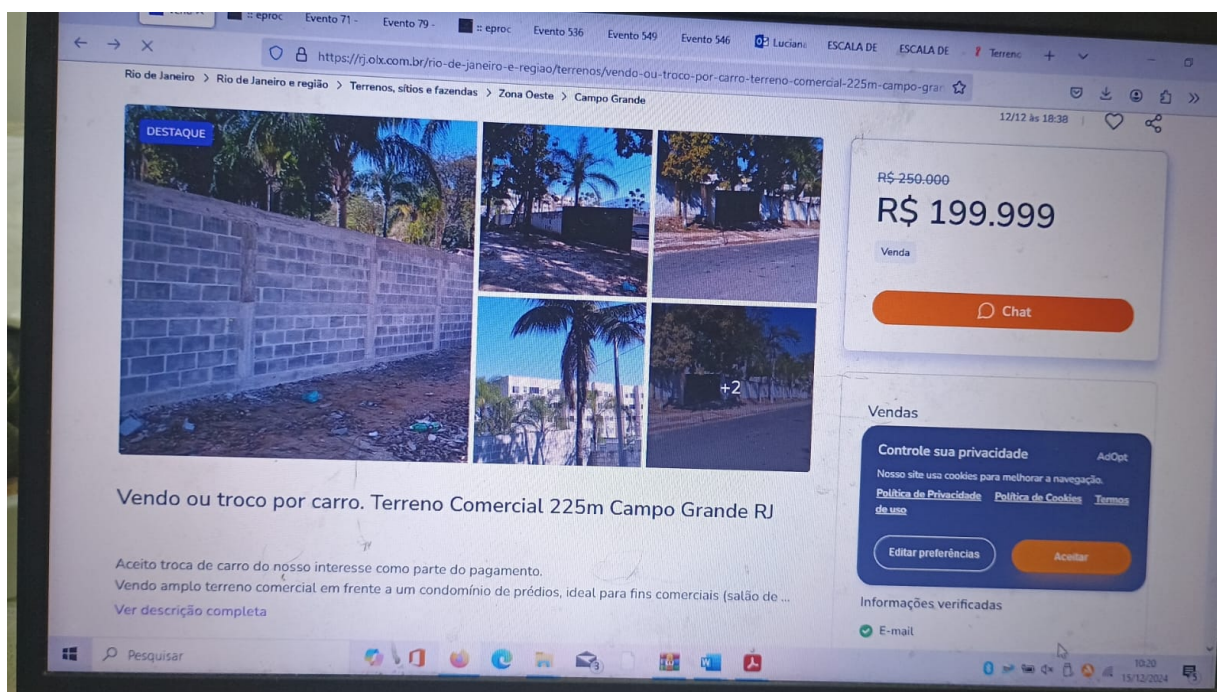
https://www.vivareal.com.br/venda/rj/rio-de-janeiro/zona-oeste/campo-grande/rua-lucilia/lote-terreno_residencial/#onde=Brasil,Rio%20de%20Janeiro,Rio%20de%20Janeiro,Zona%20Oeste,Campo%20Grande,Rua%20Luc%C3%ADlia,,,BR%3ERio%20de%20Janeiro%3ENULL%3ERio%20de%20Janeiro%3EZona%20Oeste%3ECampo%20Grande,,,





4- TERRENO COMERCIAL 225M VALOR 199.999 **VALOR M2 888,88**

https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/vendo-ou-troco-por-carro-terreno-comercial-225m-campo-grande-rj-1330278287?utm_medium=shared_link&utm_source=direct



5- <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-rj-rio-de-janeiro-campo-grande-1236m2-RS2000000/id-12049022/?gal=1>

Valor M2 1,6681..



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



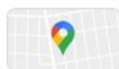
R\$ 2.000.000

Simular parcelas



1.236m² Área

Excelente terreno na Avenida Brasil próximo a TAIGO para fins comerciais



Endereço não disponível
Campo Grande, Rio de Janeiro

6- terreno legalizado na ESSTRADA DO MONTEIRO

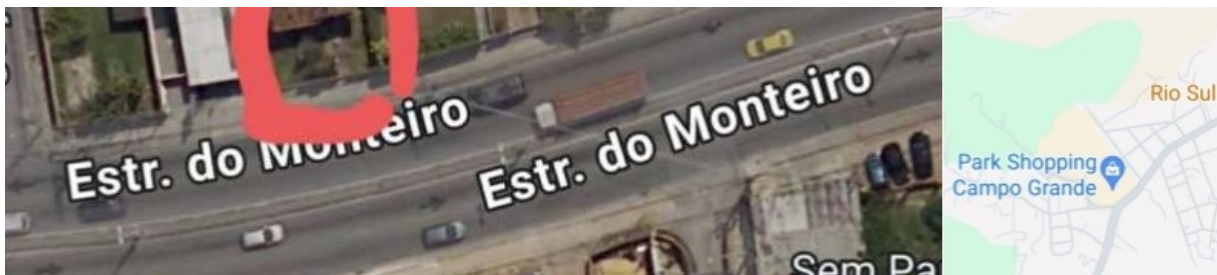
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-rj-rio-de-janeiro-campo-grande-RS1290000/id-20831977/>

VALOR 1.290.000,00 - 650M2

VALOR M2 1.984,61



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



R\$ 1.290.000

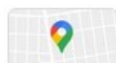
IPTU: R\$ 800

[Simular parcelas](#)



650m² Área

TERRENO 10 x 63 FRENTE ESTRADA MONTEIRO TODO LEGALIZADO



Estrada do Monteiro, 554
Campo Grande, Rio de Janeiro

Terreno comercial

Referência: FRENTE A ESTRADA DO MONTEIRO C/ RGI

TERRENO PLANO NA ESTRADA DO MONTEIRO, EM CAMPO GRANDE, PRÓXIMO AO HABIBS, PRÓXIMO A RUA IARAQUÃ, PRÓXIMO AO PARKSHOPPING CAMPO GRANDE, COM RGI , IPTU EM DIA
ENTRE AMERICAN PET E HABIBS
CONTATAR VIA TELEFONE, NÃO ZAP, NO
21 9- [ver](#)

Informações do endereço





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rj-rio-de-janeiro-campo-grande-13263m2-RS10000000/id-8979459/>



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



08:58

VoLTE

R\$ 10.000.000
IPTU: R\$ 3299

Simular parcelas

13.263m²
Área

Terreno à venda, 13263 m² por R\$ 10.000.000,00 - Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ

Avenida Brasil,
Campo Grande, Rio de Janeiro

Terreno/Lote

Aceita permuta

Referência: TE0008

Terreno com diferenciais para construção ou ainda para sua empresa, são 13.263m² distribuídos de frente para a av. Brasil, ao lado de um retorno o que garante fácil acesso e ainda contamos com um grande comércio da Estrada da

WhatsApp

Contatar

Classif. documental

92.100.05



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



VALOR R\$ 10.000.000,00 13.263 M2
VALOR M 2 753,9772

2ª) Encontrando a mediana dos valores R\$ 545,45 / R \$ 666,66/ R\$ 888,88 // r\$ 1.168,43/ R \$ 1984 / R\$ 2.753

Temos r\$ 8.005,99 POR 6 1334

3ª) Consideração de um percentual de desconto:
No presente caso, estimei o valor mediano de compra e venda admitindo-se um fator de desconto de 10%.
Valor de compra = $0,9 \times \text{R\$ } 1334 = \text{R\$ } 1200,6$

4ª) Cálculo do campo de arbítrio (intervalo de 15% para mais ou para menos sobre o valor estimado)
Limite inferior = $0,85 \times \text{R\$ } 1200,6 = \text{R\$ } 1020,51$
Limite superior = $1,15 \times \text{R\$ } 1200,6 = \text{R\$ } 1380,00$

5ª) Avaliação final do bem:
METRAGEM CONSTANTE 15440 M2

Tendo em vista que o metro quadrado na região está valendo aproximadamente R\$ 1380,00 (considerando-se o limite superior do m2), tem-se que a totalidade do imóvel penhorado vale, atualmente, R\$ 21.307,20 VINTE E UM MILHOES, TREZENTOS E SETE MIL REAIS E VINTE CENTAVOS.

Rio de Janeiro, 24 de dezembro DE 2024

LUCIANA GUIMARAES MONTEIRO



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



Oficial de Justiça Avaliadora Federal
MATR 13770

SEGUE FOTOS E VIDEO ANEXADOS TIRADAS DO LOCAL.
INFORMO QUE O TERRENO FICA NUMA AREA INDUSTRIAL ONDE
ATUALMENTE MUITAS EMPRESAS ENCONTRAM-SE DESATIVADAS.

O LOCAL HOJE TEM SEU ACESSO PELO LOTE AO LADO ONDE
SEGUNDO O VIGIA DO LOCAL ESTA DESATIVADO



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



LOCAL DE ACESSO

