



JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

Central de Mandados - Angra dos Reis

Angra dos Reis/RJ,

Juízo Federal da 2ª VF de São João de Meriti

PROCESSO N° 5010583-52.2021.402.5101

MANDADO N° RJSJM02-2022/00779161

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: GARBONI INDUSTRIA DE PLASTICOS E MOLDES EIRELI

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

1 - DA PENHORA

CERTIFICO que, em 19/12/2022, às 15h50, após as formalidades legais, **PENHOREI** o seguinte imóvel:

Imóvel de matrícula 7011 - 2º Ofício de Justiça Angra dos Reis	
Descrição oficial	Área Remanescente M-03, oriunda do desmembramento Da Área denominada YBIRÁ, oriunda do desmembramento da Fazenda Palmital, situada em Mambucaba - 4º distrito deste município, a qual possui as seguintes medidas e confrontações: Área (ha) 85,8685 - Perímetro (m): 4.531,68.
Área	85,8685 hectares ou 858.685,00 metros quadrados.
Localização	Parque Mambucaba, 4º Distrito do Município de Angra Dos Reis/RJ

2 - DA AVALIAÇÃO

2.1. - INTRODUÇÃO

A **finalidade** desta avaliação é o cumprimento de ordem judicial e o **objetivo** é, com base em uma amostra representativa, estimar o valor do imóvel penhorado, de modo a averiguar a sua capacidade de satisfazer o crédito exequendo^[1]. Por conseguinte, não se busca determinar o preço do imóvel, mas aferir o seu valor de mercado^[2]. Em suma, o preço é dado pelo vendedor ou comprador, já o valor é estimado pelo avaliador.



50105835220214025101
Região: SM



779161
Pag: 1 / 6



Nesse sentido, o item 7.7.2, da NBR 14.653-1, dispõe:

“O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado”

Portanto, para estimar o valor do imóvel, nos basearemos no **método** comparativo direto de dados de mercado (MCDDM).^[3]

Contudo, é crucial registrar que os fatores socioeconômicos da região e as diferenças físicas entre os dados (imóveis) fazem com que o mercado imobiliário seja de concorrência imperfeita. Portanto, há significativa variação dos preços em torno da média, tornando imprescindível que, na coleta de dados para a formação da amostra, sejam consideradas outras variáveis (além do preço e da área), reduzindo, assim, a variação do valor médio^[4].

2.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS E FATORES LIMITANTES

A. O Código de Processo Civil de 2015 (CPC/2015) trata a avaliação de forma sucinta, pois esta não é uma atividade intrinsecamente jurídica.

B. O cargo de oficial de justiça não exige formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou para operar os modelos matemáticos previstos na ABNT NBR 14.653. Portanto, a avaliação foi realizada observando, na medida do possível, os critérios e procedimentos estabelecidos pela referida norma técnica.

C. No presente caso, houve dificuldade na coleta de amostras representativas^[5].

D. No que diz respeito à documentação, consta nos autos a certidão de ônus reais, a qual indica a área do imóvel e os confrontantes.

E. Portanto, no que se refere ao nível de precisão e fundamentação da avaliação, é imperioso considerar o disposto nos itens acima.

F. O **imóvel penhorado é de propriedade de terceiro**, o Sr. Roberto Mendes de Mattos, casado com Maria Nazareth Harduim Mattos, pelo regime de comunhão de bens.^[6]

G. A matrícula 7011 “foi aberta em face o desmembramento averbado sob a Av.5, da matrícula 6896”.

H. Conforme Escritura pública declaratória de dação em pagamento e autorização de prestação de garantia e constitutiva de direitos (evento 26), o Sr. Roberto Mendes de Mattos, representado por seu procurador, o Sr. João José Pimentel Pereira, autoriza a Executada a dar o imóvel de matrícula 7011 “em garantia em qualquer processo judicial e/ou administrativamente (...)”.





JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

Central de Mandados - Angra dos Reis

Angra dos Reis/RJ,

I. Por fim, cumpre esclarecer que, nesta avaliação, foram admitidas como corretas as dimensões constantes na documentação dos autos, bem como considerou-se que as informações prestadas o foram de boa-fé.

2.3. DA CONSTATAÇÃO

Durante a licença maternidade desta que vos escreve, os oficiais de justiça Vinicius de Carvalho Silva, Raphael Pedrosa Moreira e Marco Madeira realizaram diligência para fins de avaliação de imóvel também oriundo do desmembramento da Fazenda Palmital.

Os respectivos oficiais já haviam informado que não era possível individualizar os imóveis provenientes do desmembramento da Fazenda Palmital, uma vez que não há delimitação física no terreno.

De todo modo, em 30 de agosto de 2022, me dirigi ao endereço indicado no mandado para realizar a verificação *in locu*.

A Fazenda Palmital está localizada em área rural e o seu acesso se dá por uma estrada de terra batida chamada de Estrada Sertão de Mambucaba. Em diversos pontos da propriedade é possível visualizar placas com os dizeres "Fazenda Palmital - propriedade particular".

No local, observei que, de fato, o imóvel não está delimitado e individualizado por cercas.

Inclusive, o Sr. José Roberto Scremin, engenheiro agrônomo responsável pelo laudo apresentado pela Executada, informou, por e-mail, que "o local é acessível a pé desde que se abram picadas e acompanhado de mateiro, local com incidência de felinos de grande porte".

2.4. DAS LIMITAÇÕES AMBIENTAIS

Em conversa com o Sr. Anderson Soares, analista do Instituto Chico Mendes (ICMBIO), foram dirimidas eventuais dúvidas acerca das limitações ambientais que incidem sobre o imóvel.

Por conseguinte, conclui-se, resumidamente, que:

- A. O imóvel penhorado está totalmente inserido nos limites do Parque Nacional da Serra da Bocaina (PNSB)^[7] e [8], Unidade de Conservação de Proteção Integral^[9];
- B. O Parque Nacional é de posse e domínio públicos e as áreas particulares incluídas em seus limites serão desapropriadas. Entretanto, tal fato "não implica a automática desapropriação desses imóveis ou, tampouco, tornam necessária a sua imediata desocupação"^[10];
- C. A desapropriação da área pode ocorrer após processo administrativo;



50105835220214025101
Região: SM



779161
Pag: 3 / 6



JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

Central de Mandados - Angra dos Reis

Angra dos Reis/RJ,

D. Cumpre observar o regime de transição das áreas particulares em Unidades de Conservação de posse e domínios públicos. Portanto, O ICMBio pode autorizar a permanência das atividades humanas que já vinham sendo desenvolvidas. Todavia, no caso do imóvel penhorado, conforme laudo do Sr. José Roberto Scremin, 94% do imóvel é de Floresta Nativa^[11]. Em relação aos 6% que corresponderiam a "pastagem exótica", o Sr. José Roberto declarou que "as áreas de pastagem da fazenda na época do levantamento para execução do laudo de avaliação estavam em fase de regeneração de floresta nativa". Assim, atualmente, é improvável a realização de atividades econômicas no local.

Portanto, restou demonstrado que o fator ambiental é uma variável fundamental para a obtenção do valor de mercado. Indo além, dentre os terrenos inseridos nos limites do Parque, há grande diferença entre aqueles com construções e/ou com atividades econômicas anteriores à implementação do Parque e aqueles dominados por Floresta Nativa, sendo estes últimos menos atrativos no mercado. Por tais motivos, foram desconsiderados os imóveis residenciais da região de Mambucaba (fora do Parque Nacional) para fins de comparação.

Em suma, **o imóvel é de difícil comercialização**, uma vez que sofre com severas restrições ambientais, fato que torna sua procura limitada basicamente a um eventual interesse em compensação ambiental.^[12]

2.5. CONCLUSÃO

CONSIDERANDO a pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da região,

CONSIDERANDO as informações obtidas com corretores imobiliários da região,

CONSIDERANDO que, nas transações imobiliárias, em muitos casos, os preços ofertados são superiores aos efetivamente transacionados, os quais são de difícil obtenção,

CONSIDERANDO as limitações ambientais que incidem sobre o imóvel, tornando a **comercialização improvável**,

CONSIDERANDO a necessidade de simplificar o modelo matemático para fins da identificação do resultado,



50105835220214025101
Região: SM



779161
Pag: 4 / 6



JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

Central de Mandados - Angra dos Reis

Angra dos Reis/RJ,

CONSIDERANDO que as amostras coletadas possuem atributos tão semelhantes aos do imóvel avaliando que a única variável independente, responsável por explicar a formação do preço, será a área e

CONSIDERANDO que o objetivo desta avaliação é aferir o valor de mercado do bem, e não a sua evidente relevância ambiental,

Pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme demonstrativo anexo, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$777.000,00 (setecentos e setenta e sete mil reais)**, salvo entendimento contrário do D. juízo.

Ademais, **CERTIFICO** que o imóvel de matrícula 7011 fora penhorado anteriormente, conforme pode ser verificado nos autos da EXECUÇÃO FISCAL N° 5010584-37.2021.4.02.5101/RJ.

Por fim, **DEIXEI DE NOMEAR DEPOSITÁRIO E INTIMAR** a Executada, tendo em vista que, conforme procuração dos autos, o endereço da sede está fora da área de atuação desta oficiala.

Nada mais havendo, lavrei o presente auto, devidamente assinado.

Angra dos Reis, 19 de dezembro de 2022.

Mariana Abreu Souza dos Santos

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

Matrícula RJ 18.395

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 14653-1:** Avaliação de bens Parte 1 - Procedimentos gerais, Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 14653-2:** Avaliação de bens Parte 2 - Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011

Enap em parceria com Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU/ME. **Curso Avaliação de Bens e Imóveis com Foco no Método Evolutivo.** Conteudista: Antônio Sérgio Costa Amorim, 2021. Diretoria de Desenvolvimento Profissional.



50105835220214025101
Região: SM



779161
Pag: 5 / 6



JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

Central de Mandados - Angra dos Reis

Angra dos Reis/RJ,

FREITAS, Marcelo Araújo de. **Oficial de justiça: elementos para capacitação profissional**/Marcelo Araújo de Freitas e José Carlos Batista Junior. 3. Ed. Ver. Ampl. - São Paulo: Triunfal Gráfica e Editora, 2018.

[1] "(...) o valor atribuído aos bens penhorados se destina à satisfação do crédito do exequente e ao mesmo tempo a limitar a intervenção no patrimônio do devedor (...)" FREITAS, Marcelo Araújo de. **Oficial de justiça: elementos para capacitação profissional**/Marcelo Araújo de Freitas e José Carlos Batista Junior. 3. Ed. Ver. Ampl. - São Paulo: Triunfal Gráfica e Editora, 2018, p.287.

[2] Segundo disposto na NBR 14.653-1, valor de mercado é a "quantia mais provável pela qual se negociaria, voluntariamente e conscientemente, um bem em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

[3] A NBR 14.653 determina que, sempre que possível, o método utilizado deve ser o comparativo direto de dados de mercado.

[4] Na presente avaliação, veremos que a localização é um fator significativamente mais influente na formação do preço do que a área.

[5] Não foram encontradas, em quantidade ideal, amostras com elementos contemporâneos e semelhantes aos elementos do imóvel avaliando.

[6] Certidão do 2º Ofício de Justiça de Angra dos Reis (evento 26).

[7] Decreto nº 70.694/1972, que define os limites do PNSB.

[8] Informação confirmada no Laudo do engenheiro agrônomo juntado pela Executada (evento 64).

[9] Artigo 8º, III, da Lei 9.985/2000, que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.

[10] INFORMAÇÕES n. 00065/2022/CPAR/PFE-ICMBIO/PGF/AGU.

[11] Vide página 9 do Laudo técnico (evento 26).

[12] Tal conclusão foi confirmada pelo que foi apurado com o Sr. Anderson Silveira, corretor imobiliário na região de Angra dos Reis, da A&F corretores imobiliários, bem como outros corretores da região.



Documento eletrônico assinado por **MARIANA ABREU SOUZA DOS SANTOS (JRJ18394)**, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, em 19/12/2022 15:55:41 na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfrj.jus.br>, menu "Consulta Autenticidade de Documentos", mediante o preenchimento do código verificador **C779161E7A1R45** e, se solicitado, do código CRC **6AA77D5E**.



Região: SM



Pag: 6 / 6