



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



SEÇÃO DE MANDADOS DE SÃO JOÃO DE MERITI - RJ (SEMSJ)

MANDADO N.: 510016099708

PROCESSO N.: 0504383-77.2009.4.02.5101/RJ

AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAValiação

DA CONSTATAÇÃO

Aos dezessete dias do mês de junho do ano de 2025, às 9h50min, em cumprimento ao mandado n. **510016099708**, expedido nos autos do processo n. **0504383-77.2009.4.02.5101/RJ**, para pagamento de débito nestes executado, em que figuram como partes União e Jolimode Roupas S/A, na Estrada do Riachão, s/n., Parque Santiago, Queimados - RJ, após as formalidades legais, baseado em Certidão de Ônus Reais que instruiu o expediente em epígrafe, **PROCEDI À CONSTATAÇÃO E À REAValiação** do(s) seguinte(s) bem(ns):

- 1- Terreno sito à Rodovia Presidente Dutra, KM 190, Parque Santiago, Queimados - RJ, Parque de Produção de Jolimode, nome fantasia Duloren, com área de 386.829,92 m², matrícula atual n. 1972, descrito em Certidão de Ônus Reais expedida pelo 3º Ofício de Justiça de Queimados - RJ.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



DA VISTORIA

Realizada vistoria externa, constatou-se que, desde 2021, ano da vistoria anterior, não houve pintura, tampouco construção de novas instalações. confirmam-se fotos:



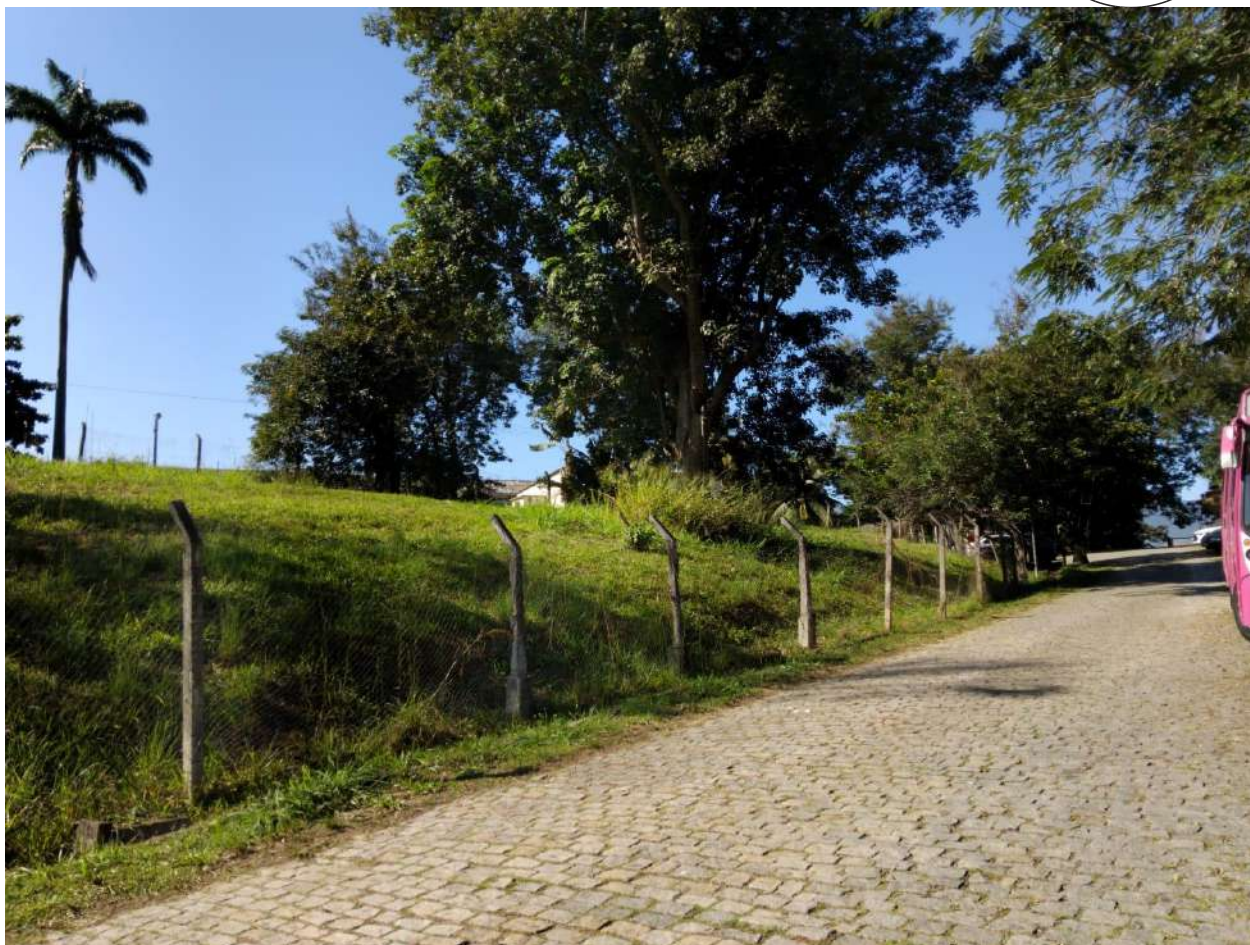


PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



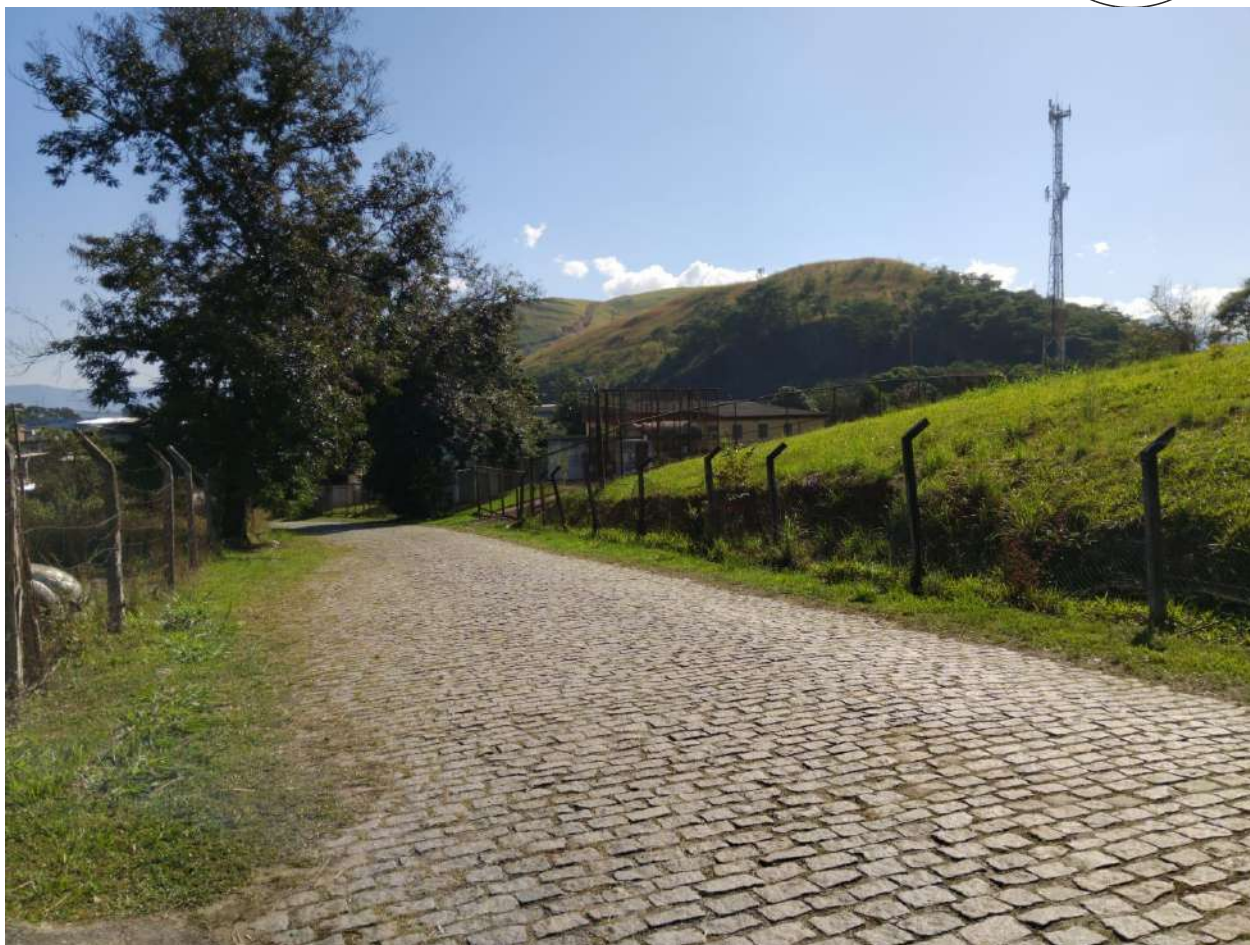


PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



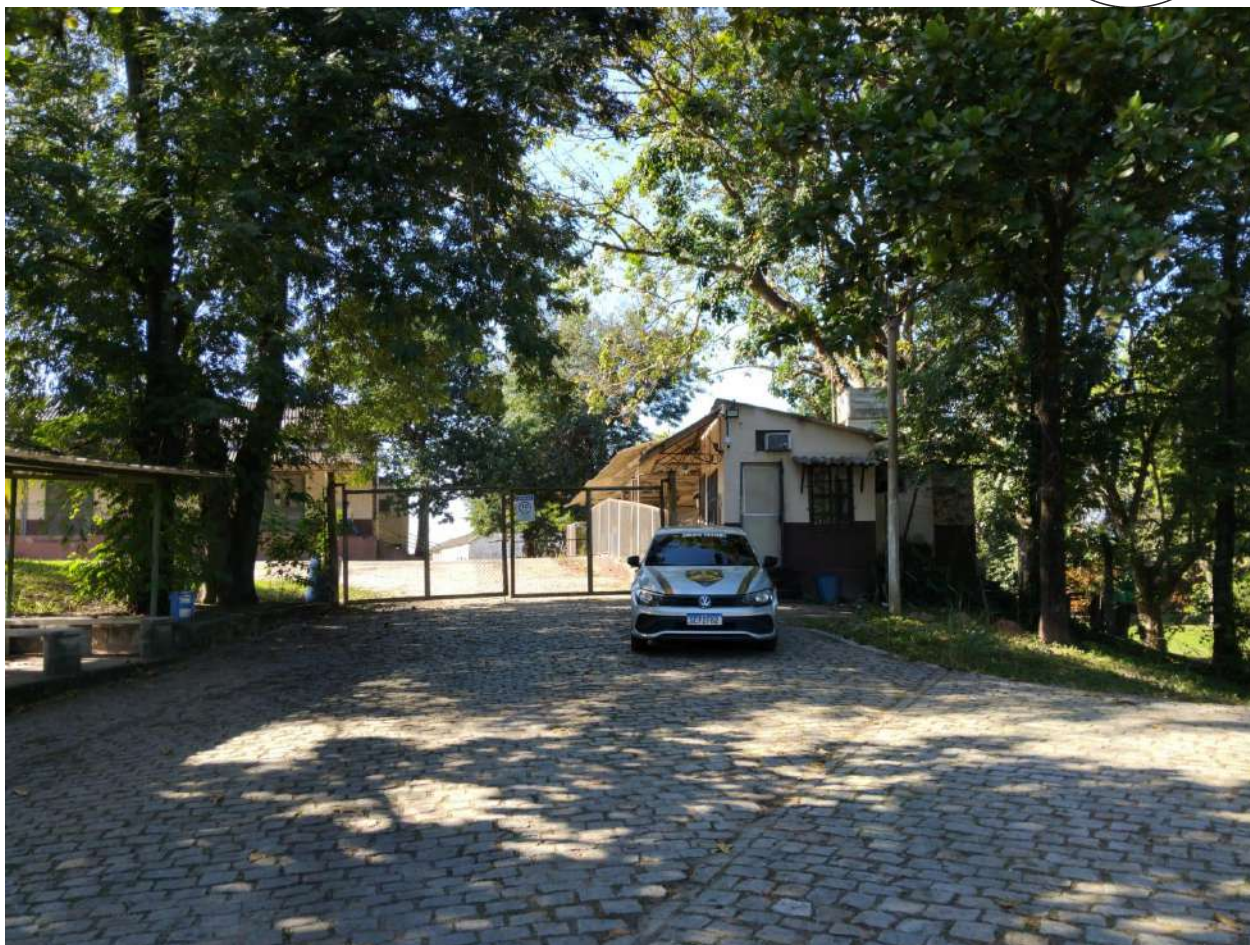


PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL





I - DA REAVALIAÇÃO DO TERRENO

Amostras de pesquisa de mercado de terrenos sítos às margens da Rodovia Presidente Dutra, em Queimados - RJ.

Amostra 1 - valor do metro quadrado: R\$ 350,00. Fonte: sítio eletrônico <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-queimados-queimados-rj-100608m2-id-2782497043/?source=ranking%2Crp> (Acesso em 03/07/2025, às 18h20min). **Topografia plana.**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Imagem de uma tela de um navegador web mostrando uma página de anúncio de venda de terreno/lote/condomínio. O anúncio é publicado no ZAP Imóveis e trata-se de um terreno de 100608m² localizado em Queimados, RJ. O preço de venda é R\$ 35.212.800. A página inclui uma galeria de fotos, uma análise de preço, uma seção de envio de mensagens e uma barra de controle de privacidade.

Imagem de uma tela de um navegador web mostrando a mesma página de anúncio de venda de terreno/lote/condomínio. A página inclui uma galeria de fotos, uma análise de preço, uma seção de envio de mensagens e uma barra de controle de privacidade.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Amostra 2 – valor do metro quadrado: R\$ 350,00. Fonte: sítio eletrônico <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-queimados-queimados-rj-81840m2-id-2782497434/?source=ranking%2Crp> (Acesso em 03/07/2025, às 18h28min). **Topografia plana.**

Privilegio Imóveis
Gratuito 06649-4142

2,5/5 (1 classificação)
1.026 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Seu nome:

Seu e-mail:

Seu telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rodovia Presidente Dutra - Queimados.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Atenção: "Ver anúncio", "Enviar mensagem" e "WhatsApp" estão vinculados a anúncios que se baseiam em dados coletados e compartilhados com anunciantes para melhorar o conteúdo exibido. Assine a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(21) 9937... [Ver telefone](#)

+3 anúncios desse mesmo imóvel

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 81840m² - Queimados
(Código de anúncio: 88198) (Código de ZAP: 2782497434)

Excelente terreno plano, localizado no Polo Industrial de Queimados próximo ao Arco Metropolitano que ligará Itaboraí ao Porto Itaboraí ficando às margens da Rodovia Presidente Dutra com área de 81.840,00 m² terreno de documento legalizado Excelente oportunidade no Privilegio Imóveis.

Preço da venda

Considere outros imóveis similares e escolha o seu favorito.

[Considere outros imóveis](#)

Amostra 3 – valor do metro quadrado: R\$ 350,00. Fonte: sítio eletrônico <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-queimados-queimados-rj-72600m2-id-2795384162/?source=ranking%2Crp> (Acesso em 03/07/2025, às 18h32min). **Topografia plana.**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Amostra 4 – valor do metro quadrado: R\$ 350,00. Fonte: sítio eletrônico <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-queimados-queimados-rj-530698m2-id-2782497163/?source=ranking%2Crp> (Acesso em 03/07/2025, às 18h35min). **Topografia plana.**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



privilégio

privilégio

privilégio

privilégio

Terreno, Lote e Condomínio à Venda / RJ / Terreno, Lote e Condomínio à venda em Queimados / Queimados

Venda

R\$ 185.745.000

530698 m²

Cozinha

Endereço

Rodovia Presidente Dutra - Queimados, Queimados - RJ

Explore a localização do imóvel

Análise do preço

Condições de mercado similares a esse para esta análise.

Preço da venda

Quanto você quer pagar

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 530698m² - Queimados

(Código de anúncio: 16802 | Código de Zip: 2782897148)

Excelente terreno plano, localizado no polo industrial de Queimados próximo ao Arco Metropolitano que ligará ao Porto Itapoa à margem da rodovia Presidente Dutra com terreno 530.698,00 m², terreno todo documentado e legalizado excelente oportunidade na Privilegio Imóveis.

Envie uma mensagem

Envie sua mensagem

Envie seu e-mail

Envie seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar lote/terreno, Rodovia Presidente Dutra - Queimados, Queimados - RJ. Como posso comprar?

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Atenção: Verifique, antes de enviar sua mensagem, se o "Privilegio" está ativo e disponível para envio de mensagens. Caso contrário, sua mensagem não será enviada para o anunciante e poderá ser perdida. Acesse a nossa página de privacidade.

Fale com o anunciante

(21) 3507... Ver telefone

8 avaliações desse imóvel

Controle sua privacidade

Ativar

Permita que o Zap Imóveis use sua localização para melhorar a navegação.

Política de Privacidade - Política de Cookies - Termos de Uso

Entrar a qualquer momento

Anuncie

Amostra 5 – valor do metro quadrado: R\$ 350,00. Fonte: sítio eletrônico <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-queimados-queimados-rj-17608m2-id-2795386514/?source=ranking%2Crp> (Acesso em 03/07/2025, às 18h38min). **Topografia plana.**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Amostra 6 – valor do metro quadrado: R\$ 350,00. Fonte: sítio eletrônico <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-queimados-queimados-rj-167345m2-id-2782497164/?source=ranking%2Crp> (Acesso em 03/07/2025, às 18h42min). **Topografia plana.**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Amostra 7 – valor do metro quadrado: R\$ 473,68. Fonte: sítio eletrônico <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-valdariosa-queimados-rj-9500m2-id-2812217327/?source=ranking%2Crp> (Acesso em 03/07/2025, às 18h42min). **Topografia plana.**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Amostra 8 – valor do metro quadrado: R\$ 350,00. Fonte: sítio eletrônico <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-queimados-queimados-rj-15000m2-id-2782495932/?source=ranking%2Crp> (Acesso em 03/07/2025, às 19h03min). **Topografia plana.**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Amostra 9 – valor do metro quadrado: R\$ 88,23. Fonte: sítio eletrônico <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-pacaembu-queimados-rj-68000m2-id-2711137095/?source=ranking%2Crp> (Acesso em 03/07/2025, às 19h10min). **Topografia parcialmente plana.**



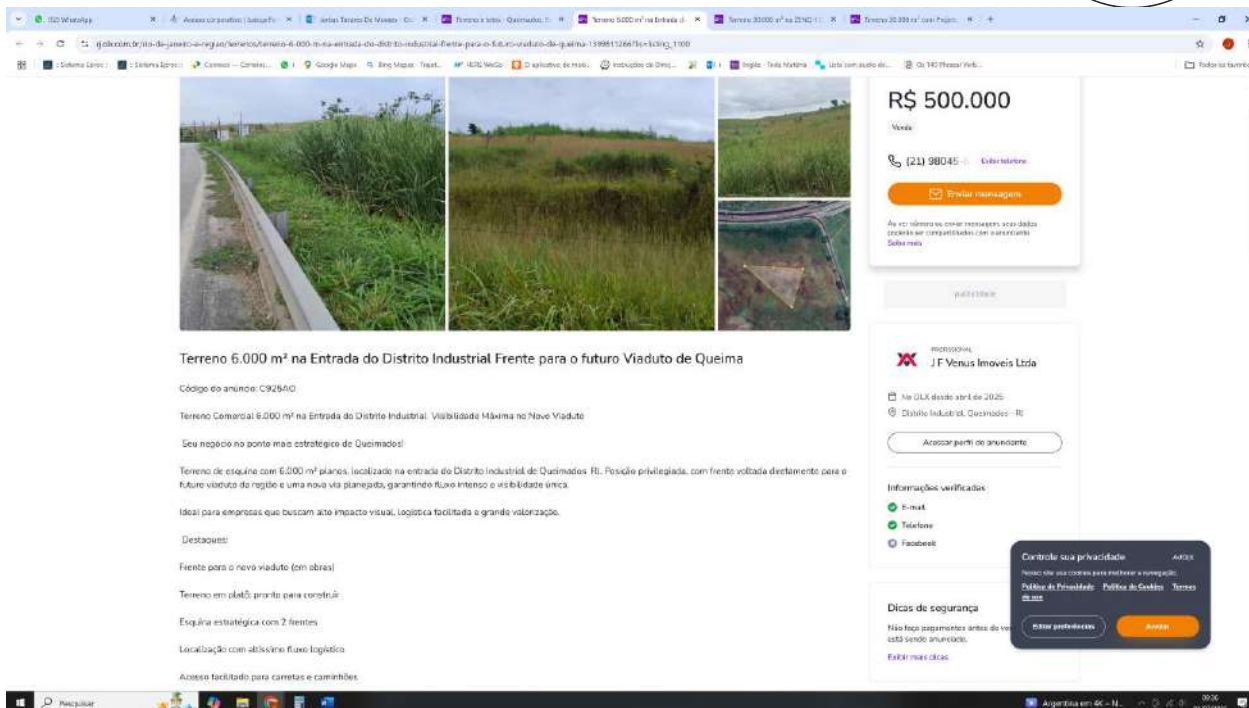
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Amostra 10 - valor do metro quadrado: R\$ 83,33. Fonte: sítio eletrônico https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/terreno-6-000-m-na-entrada-do-distrito-industrial-frente-para-o-futuro-viaduto-de-queima-1399811266?lis=listing_1100 . (Acesso em 04/07/2025, às 9h36min).
Topografia plana.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



AVALIAÇÃO POR MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Grandeza utilizada: valor em reais do metro quadrado do imóvel

AVALIAÇÃO ELABORADA OUTROSSIM COM TÉCNICA DE ANÁLISE ENVOLTÓRIA DE DADOS, CÁLCULOS REALIZADOS COM AUXÍLIO DO SOFTWARE SISDEA – PELLI SISTEMAS – PROGRAMA PADRÃO UTILIZADO PELA SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor: Jarbas Tavares de Moraes – Oficial de Justiça Avaliador Federal



Modelo:	Terreno Jolimode
Data do modelo:	sexta-feira, 4 de julho de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	10

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Amostra	Texto			Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Topografia do terreno (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - acidentado, 2 - parcialmente plano, 3 - plano)	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Topografia	2,00	3,00	1,00	2,90
Area total	6.000,00	530.698,00	524.698,00	120.419,90
Valor total	499.980,00	185.744.300,00	185.244.320,00	40.324.423,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9999283 / 0,9999283
Coeficiente de determinação:	0,9998565
Fisher - Snedecor:	24393,56
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
---------------------------	--------------	--------



Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	80%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	90%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	10,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2722379427641 5252,000	2	1361189713820 7626,000	24393,565
Não Explicada	3906082619553 ,324	7	558011802793, 332	
Total	2722770035903 4804,000	9		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor total = $-53293945,64 + 17737904,07 * \text{Topografia} + 350,2614339 * \text{Area total}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Topografia	x	22,37	0,00
Area total	x	215,50	0,00
Valor total	y	-23,20	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Topografia	x1	0,00	0,12	0,22
Area total	x2	0,12	0,00	0,99
Valor total	y	0,22	0,99	0,00



12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Topografia	x1	0,00	0,99	0,99
Area total	x2	0,99	0,00	1,00
Valor total	y	0,99	1,00	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	35.212.800,00	35.158.868,91	53.931,09	0,1532%	0,072197	0,00025300
2	28.644.000,00	28.585.162,31	58.837,69	0,2054%	0,078765	0,00032200
3	25.410.000,00	25.348.746,67	61.253,33	0,2411%	0,081999	0,00036500
4	185.744.300,00	185.802.808,99	-58.508,99	-0,0315%	-0,078325	0,13819800
5	6.162.800,00	6.087.169,90	75.630,10	1,2272%	0,101245	0,00082200
6	58.570.750,00	58.534.266,22	36.483,78	0,0623%	0,048840	0,00012200
7	4.499.960,00	3.247.250,19	1.252.709,81	27,8382%	1,676983	0,24227200
8	52.500.000,00	52.458.981,65	41.018,35	0,0781%	0,054911	0,00014600
9	5.999.640,00	5.999.640,00	0,00	0,0000%	0,000000	54,90337700
10	499.980,00	2.021.335,17	-1.521.355,17	-304,2832%	-2,036615	0,36881900



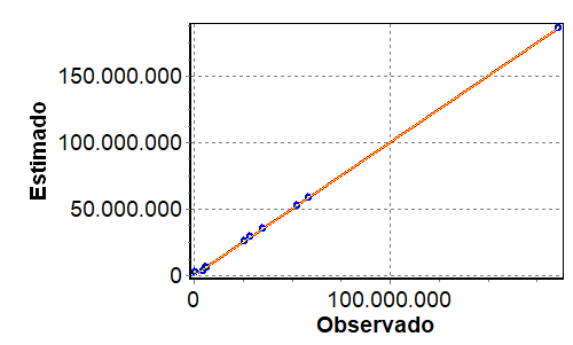
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

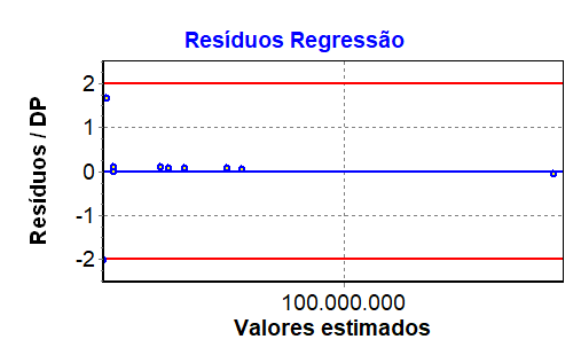


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

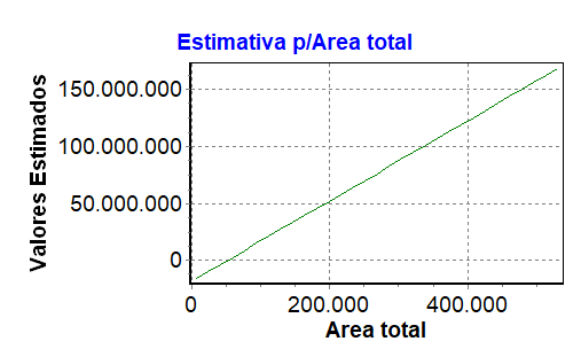
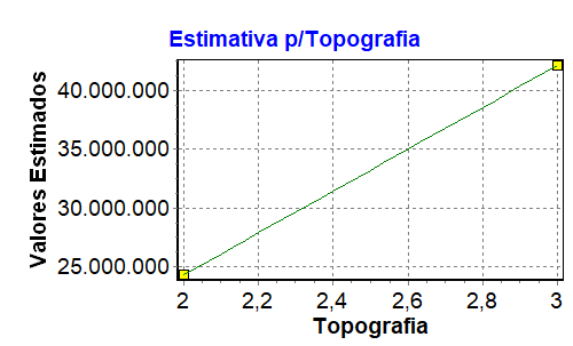


Resíduos da Regressão Linear





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Amostra
1		1
2		2
3		3
4		4
5		5
6		6
7		7
8		9
9		11
10		13

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Topografia	Area total	Valor unitário	Valor total
1		3,00	100.608,00	350,00	35.212.800,00
2		3,00	81.840,00	350,00	28.644.000,00
3		3,00	72.600,00	350,00	25.410.000,00
4		3,00	530.698,00	350,00	185.744.300,00
5		3,00	17.608,00	350,00	6.162.800,00
6		3,00	167.345,00	350,00	58.570.750,00
7		3,00	9.500,00	473,68	4.499.960,00
8		3,00	150.000,00	350,00	52.500.000,00
9		2,00	68.000,00	88,23	5.999.640,00
10		3,00	6.000,00	83,33	499.980,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:



•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	116.387.092,62	1,09%	
Valor Médio	117.673.464,94	-	III
Valor Máximo	118.959.837,25	1,09%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Amostra	Avaliando	-
Topografia	2,00	Não
Area total	386.829,92	Não

Determinação do Valor do Imóvel (Terreno)

Valor do imóvel (terreno) = ÁREA TOTAL X MÉDIA FINAL

Valor do imóvel (terreno) = R\$ 117.673.464,94

Valor médio estimado, considerando-se arredondamento máximo de 1%
= 117.673.000,00

Observação: Área total do terreno extraída de Certidão de Ônus Reais que instruiu o presente mandado.

Valor do terreno = R\$ 117.673.000,00 (cento e dezessete milhões, seiscentos e setenta e três mil reais).



II - DA REAVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS EXISTENTES NO TERRENO

II - A) DA DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Prolegomenialmente, faz-se mister esclarecer que as descrições e metragens, excetuando-se idade aparente e estado de conservação, das construções foram obtidas em Laudo de Avaliação da Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro, Laudo n. 42860/08 - RJ, datado de 31/12/2008, carreado pela pessoa jurídica ré aos autos do processo n. 2006.51.01.528258-2, numeração referente ao sistema Apolo, em trâmite na 3ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, documento em anexo.

Edificação n. 1 - Subestação n. 1: padrão industrial médio, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 180 m².



Edificação n. 2 - Portaria: padrão comercial baixo, estado entre regular e reparos simples, idade aparente 36 anos, área construída 25 m².

Edificação n. 3 - Guarda-Volumes: padrão rústico, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 80 m².

Edificação n. 4 - Administração de Pessoal: padrão comercial médio, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 99 m².

Edificação n. 5 - Edificação Principal (Produção): padrão galpão industrial, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 13.732 m².

Edificação n. 6 - Oficinas / Almoxarifado: padrão galpão industrial, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 1.146 m².

Edificação n. 7 - Central de Refrigeração: padrão industrial, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 538 m² (466+72).

Edificação n. 8 - Subestação n. 2: padrão industrial, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 35 m².

Edificação n. 9 - Depósito de Materiais Recicláveis: padrão industrial, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 90 m².



Edificação n. 10 - Casa de Compressores: padrão galpão industrial, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 35 m².

Edificação n. 11 - Casa de Caldeiras: padrão galpão industrial, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 470 m².

Edificação n. 12 - Almoxarifado de Produtos Químicos: padrão galpão industrial, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 278 m².

Edificação n. 13 - Subestações ns. 3 e 4: padrão industrial, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 118 m².

Edificação n. 14 - Refeitório / Depósito de Sucatas: padrão galpão industrial, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 1.090 m².

Edificação n. 15 - Área de Lazer: padrão galpão industrial, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 90 m².

Edificação n. 16 - Arquivo Morto / Departamento Médico: padrão comercial médio, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 920 m².

Edificação n. 17 - Carpintaria: padrão galpão industrial, idade aparente 36 anos, estado entre regular e reparos simples, área construída 464 m².

Outras Benfeitorias n. 18:



- 1- Via de acesso à propriedade com perfil inclinado, a partir de Estrada do Riachão, pavimentada em paralelepípedos, terminando em uma área de estacionamento, parte coberta com telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira **(65 m²)** e parte descoberta, com capacidade total para 25 veículos;
- 2- Área livre do terreno no entorno do conjunto de edificações, sem pavimentação, destinada à circulação, manobras e carga e descarga de veículos;
- 3- Infraestrutura para prevenção de incêndio;
- 4- Casa de bombas de incêndio, construída com concreto armado, coberta por telhas, **área 20 m²**;
- 5- Estação de medição e regulagem de pressão de gás **(15 m²)**;
- 6- Edícula (antiga casa de força) destinada a vestiário dos seguranças **(15 m²)**;
- 7- Edícula utilizada como depósito de sucatas;
- 8- Áreas gramadas, inclusive campo de futebol;
- 9- Iluminação do perímetro, com fixação de postes de concreto;
- 10- Para-raios;
- 11- Central telefônica;
- 12- Segurança feita em 6 guaritas elevadas, **10 m²**, com circuito de câmeras;
- 13- 15 poços semiartesianos, utilizados em complementação à rede pública de abastecimento, cada um com casa de bombas, totalizando cerca de **300 m²**;
- 14- 7 cisternas semienterradas, sendo uma de incêndio, com capacidade total da ordem de 1.669.000 litros;
- 15- 5 casas de bomba, sendo uma de incêndio;
- 16- Sistema de drenagem de águas pluviais;



- 17- Estação de tratamento e efluentes, abrangendo sala de controle, 5 tanques (1 circular) de equalização, decantador secundário cilíndrico vertical, flotação e biológico; caixas de dosagem de hipoclorito; filtros de carvão; leito de secagem (com 6 tanques individuais); e depósito de resíduos, além de depósito de produtos químicos, perfazendo um total de **750 m²** de área construída. Em anexo, há uma represa que recebe a água tratada;
- 18- Subestações com potência total instalada de 1.312 KVA;
- 19- Terreno delimitado por cercas em telas de arame; e galvanizado, fixadas em mourões de concreto, com acesso por amplos portões metálicos. **Área total construída de "Outras Benfeitorias", item 18, 1.175 m².**

II - B) DA REAVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS

Gize-se que as avaliações das edificações foram pautadas em tabela de Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB, publicada em junho de 2025 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro, Sinduscon-Rio, documento em anexo.

Adite-se que, por conta das características das edificações do parque industrial em comento, considerar-se-á R\$ 1.268,18 o custo de construção por m², utilizando-se grandeza prevista para galpão industrial, sigla GI, porquanto nenhuma estrutura do local foi erguida utilizando-se padrões e acabamentos comerciais. Confira-



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



se Tabela de Custo Unitário Básico da Construção para junho de 2025, extraída da página eletrônica <https://www.sinduscon-rio.com.br/wp/wp-content/uploads/2021/01/Custos-Unitarios-Basicos-de-Construcao-junho-de-2025.pdf> .



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Junho/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.309,65	0,11%	R-1	2.779,49	0,08%	R-1	3.454,65	0,11%
PP-4	2.158,37	0,22%	PP-4	2.632,41	0,12%	R-8	2.767,90	0,13%
R-8	2.045,27	0,21%	R-8	2.302,26	0,13%	R-16	2.931,32	0,11%
PIS	1.596,17	0,25%	R-16	2.234,05	0,13%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.667,44	0,12%	CAL-8	2.859,43	0,11%
CSL-8	2.279,58	0,11%	CSL-8	2.502,27	0,10%
CSL-16	3.044,24	0,14%	CSL-16	3.336,28	0,12%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.418,47	0,12%
GI	1.268,18	0,12%



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Com efeito, ao custo de construção por metro quadrado aplicar-se-á índice de depreciação, baseado na idade aparente das edificações, pautado em Tabela de Depreciação oriunda da obra Manual Prático-Teórico do Oficial de Justiça Avaliador Federal e Estadual, de Matilde de Paula Soares, Editora Juruá, 2ª Edição (2008), 2ª Reimpressão (2011), fls. 283/284, nos moldes da imagem infracarreada:



TABELA DE DEPRECIACÃO DE BENFEITORIAS E MÓVEIS

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
02	1,0	1,1	3,5	9,0	18,9	33,9	53,1	75,5
04	2,1	2,1	4,5	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
06	3,2	3,2	5,6	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
08	4,3	4,4	6,7	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,5	7,9	13,1	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,7	6,7	9,1	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	8,0	8,0	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,3	9,3	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,9	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,7	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,6	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,8	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,3	39,0	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,3	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,0	44,4	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,1	46,3	52,2	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,4	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0



IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
72	61,9	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	82,0	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	70,2	71,9	75,0	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,9	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,2	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,6	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo; b) Entre novo e regular; c) Regular; d) Entre regular e reparos simples; e) Reparos simples; f) Entre reparos simples e importantes; g) Reparos importantes; h) Entre reparos importantes e sem valor.

Nesse diapasão, sob o prisma da Tabela de Depreciação em referência, com espeque no estado das estruturas analisadas, estado entre regular e reparos simples (D), e na idade aparente das benfeitorias, 36 anos, tendo como premissa a vida útil de uma construção em alvenaria e concreto o período de 100 anos, obtém-se **fator de depreciação de 30,6 %**.

Destarte, o valor das edificações e benfeitorias do terreno pode ser encontrado pelo cálculo que segue:

Área total construída (20.565 m²) x Custo Unitário Básico da Construção Civil - grandeza Galpão Industrial (R\$ 1.268,18) x 0,694 (considerado fator de depreciação de 30,6 %).

Vejamos: $20.565 \times 1.268,18 \times 0,694 = 18.099.604,45$.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL



Valor médio estimado das edificações / benfeitorias, considerando-se arredondamento máximo de 1% = 18.099.000,00 (dezoito milhões e noventa e nove mil reais).

III – DO VALOR TOTAL DOS BENS REAVALIADOS

O valor total dos bens reavaliados é igual à soma dos valores estimados do terreno com o valor das edificações e benfeitorias, a saber: 117.673.000,00 + 18.099.000,00 = R\$ 135.772.000,00.

VALOR TOTAL DOS BENS REAVALIADOS = R\$
135.772.000,00 (cento e trinta e cinco
milhões, setecentos e setenta e dois mil
reais).

Queimados - RJ, 4 de julho de 2025.

(assinado eletronicamente)

Jarbas Tavares de Moraes

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Matrícula: 14.912