



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

DATA 07/03/2024	MANDADO ID 313331906	PROCESSO Nº 0007298-69.2011.4.03.6133	NOME DO OFICIAL DE JUSTIÇA Marcelo Ferreira Pinto
---------------------------	--------------------------------	---	---

ENDEREÇO Rua Cabo Diogo Oliver, n.º 758, Ponte Grande	CIDADE Mogi das Cruzes	UF SP
---	----------------------------------	-----------------

Em cumprimento ao mandado anexo, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) Federal da 2ª Vara Federal desta Jurisdição,

REQUERIMENTO DE UNIÃO (FAZENDA NACIONAL)
--

CONTRA CLUBE NAUTICO MOGIANO
--

PARA PAGAMENTO DA QUANTIA DE R\$ 38.515,51 (atualizada até 30/01/2024)
--

E aí, após as formalidades legais e de estilo, **CONSTATEI E E REAVALIEI** o seguinte imóvel:

Imóvel registrado sob o nº 20.077 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, a seguir descrito: “UM TERRENO sem benfeitorias, sito no Bairro da Ponte Grande, desta comarca, com a área de 15.000m2.; mais ou menos, dentro das seguintes divisas: principia em um marco de pedra, na margem direita do Rio Tietê, de quem desce, deste marco, descendo o rio, até encontrar em sua margem direita, um outro marco de pedra, deixando o rio, defletindo à direita e seguindo em reta, em uma distancia de 70m, vai até o marco de pedra onde deram princípio as divisas, confrontando neste lado com Bento José Gonçalves, por uma cerca de arame”. **AVALIAÇÃO: R\$ 5.761.800,00 (cinco milhões, setecentos e sessenta e um mil e oitocentos reais).**

Constatação: Sobre a totalidade dos terrenos que compõem a área ocupada pela executada (matrículas 11.480, 18.011, 20.077, 40.225 e áreas remanescentes, conforme mapa anexo) existem benfeitorias (instalações do Clube) não averbadas nas respectivas certidões das matrículas, tais como, salões, piscinas, vestiários, parte do campo de futebol, quadra, pista de corrida/caminhada e área verde. Visualmente, não é possível precisar quais construções (ou suas frações) ocupam cada matrícula, embora seja possível estimar a taxa de ocupação do solo de forma geral em 25%. De se destacar, ainda, que nem as certidões apresentadas nem o mandado mencionam o n.º do cadastro municipal correspondente a cada matrícula ou à totalidade da área objeto de penhora. Assim, ante a impossibilidade técnica de se individualizarem os terrenos, as benfeitorias, bem como de fazer a devida correlação entre ambos, e, devido à ausência de parâmetros para se proceder à avaliação das construções pelo método evolutivo (índice CUB), procedi à reavaliação dos terrenos e das edificações de forma global, conjunta, utilizando como parâmetro, para os terrenos, preços praticados no mercado imobiliário de Mogi das Cruzes, referentes a glebas urbanizáveis, assim entendidas as áreas relativamente grandes, situadas em zona urbana e com inegável vocação para o loteamento. Para as construções, em virtude de todo o exposto, apliquei um percentual sobre o valor encontrado.

Obs: demonstrativo de avaliação anexo.

E, para constar, vai o presente auto assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador Federal.

Marcelo Ferreira Pinto – RF 7590

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Valor do terreno: o valor do metro quadrado foi obtido através do método comparativo direto de dados do mercado, considerando-se anúncios de imobiliárias atuantes na região, conforme demonstrativo abaixo:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anunciante:	Argentino Imóveis CRECI 156046	Lunare Imóveis CRECI 23.165-J	Isa Empreendimentos Imobiliários – 19.133
Referência:	2359	AR0032-LUNB	2945960847 (site imovelweb)
Endereço:	não especificado	não especificado	Avenida Joaquim Pereira de Carvalho, s/n
Bairro:	Volta Fria	Volta Fria	Volta Fria
Área total:	17.546,70 m ²	18.000 m ²	27.000 m ²
Valor Anunciado:	R\$ 8.000.000,00	R\$ 7.400.000,00	R\$ 5.400.000,00
Valor do m ² :	RS 455,91	R\$ 411,12	R\$ 200,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-volta-fria-bairros-mogi-das-cruzes-17547m2-venda-RS8000000-id-2545897480>, <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-volta-fria-bairros-mogi-das-cruzes-18000m2-venda-RS8640000-id-2451647605/>, e <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-em-volta-fria-mogi-das-cruzes-sp-2945960847.html> - em 08.03.2024

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 455,91
	R\$ 411,12
	R\$ 200,00
Total	R\$ 1.067,03
÷ 3 = MÉDIA	R\$ 355,67
(-) 10% Taxa de regateio e corretagem	R\$ 320,10

Valor das construções: como mencionado anteriormente, não foi possível chegar a um valor das construções utilizando o método evolutivo, tendo em vista a ausência de dados essenciais. De todo modo, constatei que as construções são bastante antigas, aparentemente com mais de 40 (quarenta) anos, circunstância que a um só tempo deprecia o bem (conforme tabela Ross Heidecke) como pode acarretar gastos com a sua efetiva demolição, a depender da atividade a ser empreendida por eventuais arrematantes. Frise-se que a área construída, aparentemente, não ocupa mais de 25% do imóvel. As demais áreas desportivas, como os campos de futebol, ocupam a parte mais expressiva dos terrenos. Por todas as razões expostas, considerar-se-á, na avaliação das benfeitorias, tão somente um adicional de 20% (vinte por cento) sobre o valor do terreno.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (matrícula 20.077)	
Área	15.000 m ²
Valor do m ² (adicional de 20% pelas construções)	R\$ 384,12
Valor do imóvel	R\$ 5.761.800,00