



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE TEÓFILO OTONI**

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE BENS

Processo: 2271-92.2012.4.01.3816

Exequente: União Federal – Fazenda Nacional

Executado: Cooperativa de Laticínios de Teófilo Otoni/MG

Local Diligência: Cel. Mário Cordeiro, s/n, Pampulhinha/São Jacinto, Teófilo Otoni

Aos 21 dias do mês de Janeiro do ano de 2022, na cidade de Teófilo Otoni/MG, eu, Emílio José Guedes Saraiva, Oficial de Justiça Avaliador Federal deste Juízo, abaixo assinado, **em cumprimento ao mandado anexo, expedido pelo MM. Juíz Federal da Vara da Subseção Judiciária de Teófilo Otoni,** procedi a reavaliação do bem adiante informado para garantir a presente execução fiscal em desfavor da executada.

Identificação do bem: Trata-se de um imóvel urbano registrado no CRI-1ºOfício de Teófilo Otoni/MG, sob a matrícula 9.036- Livro 2 Registro Geral. Tendo este área inicial de 629.144,91m². Todavia, o bem sofreu algumas modificações em sua área total e, conforme já mencionado na avaliação do bem(ID. 278496851), passou a ter a metragem atual de 507.400,91m². Neste cálculo final, **estão observadas as averbações realizadas, incluídas assim as AV.03 e AV.14.**

Esclareço ainda que a Suscitação de Dúvida argüida e já julgada em segunda instância no processo 5002708-21.2016.813.0686, que tramita na Justiça Estadual de Minas Gerais, **não alterou os contornos da metragem final acima informada.**

Ocupação: O imóvel se encontra ocupado pela parte executada, que realiza atividades administrativas, exploração do complexo agropecuário e de imóveis locados(ex. bares) existentes no imóvel.

Avaliação: O imóvel, em apreço, **é avaliado em R\$ 32.559.032.00 (Trinta e dois milhões e quinhentos e cinquenta e nove mil trinta e dois reais)**



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE TEÓFILO OTONI**

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Inicialmente, insta informar que, por se tratar de um imóvel urbano com dimensões significativas e sem correspondência com outros imóveis em anúncio, **será feita a reavaliação através do método evolutivo**, em que será feita análise comparativa de terrenos ofertados na região e posteriormente o cálculo por CUB m² para as edificações existentes no imóvel, chegando-se ao final ao valor integral do bem avaliado.

1. AVALIAÇÃO TERRENO

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO(terrenos ofertados na região)

Terreno localizado na Vila Ramos nesta cidade com área de 20.000m ² Anúncio: https://brenotomichimoveis.com.br/imovel-para/venda/area/mg/teofilo-otoni/vila-ramos/86920	Terreno localizado no Bairro Santa Clara nesta cidade com área de 23.000m ² Anúncio: https://mg.olx.com.br/regiao-de-governador-valadares-e-teofilo-otoni/terrenos/terreno-em-teofilo-otoni-938750611	Terreno localizado na Vila Ramos nesta cidade com área de 21.582m ² Anúncio: https://mg.olx.com.br/regiao-de-governador-valadares-e-teofilo-otoni/terrenos/terreno-com-21582-metros-frente-p-br116-teofilo-otoni-725365760
Preço:R\$2.000.000,00	Preço: R\$ 1.955.000,00	Preço: R\$1.170.554,00
M²: R\$ 100,00	M²: R\$ 85,00	M²: R\$ 54,00
		



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE TEÓFILO OTONI**

Conforme pode ser verificado acima, **através do comparativo de avaliações**, foi possível encontrar uma média de R\$ 76,20 por metro quadrado. Outrossim, necessário se faz aplicar **o redutor (regateio) de 20%**, tendo em vista o sobrepreço em regra existente na oferta do vendedor e nas condições específicas (fáticas/jurídicas) do bem avaliado, que se mostra ainda de grandes dimensões e com terreno extremamente acidentado em grande parte deste. **Assim, o metro quadrado aplicável será de R\$ 61,00.**

Desta forma, tendo o imóvel avaliado a **metragem de 507.400,91m²**, o referido valor aplicável a este deve ser de **R\$ 30.931.000,00 (Trinta milhões e novecentos e trinta e um mil reais)**

2. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DO IMÓVEL

Parâmetros Utilizados: SINDUSCON-MG(12/2021)

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.869,21	R-1	2.210,01	R-1	2.798,35
PP-4	1.759,74	PP-4	2.105,77	R-8	2.276,22
R-8	1.677,07	R-8	1.846,10	R-16	2.343,45
PIS	1.274,56	R-16	1.784,89		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.144,11	CAL-8	2.302,56
CSL-8	1.839,63	CSL-8	2.004,15
CSL-16	2.462,45	CSL-16	2.681,43

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

RP1Q	1.872,93
GI	1.039,52

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2021)
 Número índice: 274,713 (Base Fev/2007 = 100)
 Variação Global: 0,24%

DAS CONSTRUÇÕES: Acerca das construções existentes no imóvel, é necessário apontar como métrica de base para o cálculo o valor apontado para o CUB – Custo da Unitário Básico da Construção Civil, conforme SINDUSCON-MG(12/2021). **Todavia, como no imóvel foram encontrados vários tipos de construção, conforme anexo com descrição do tipo e metragem, faz-se necessário o desmembramento das edificações em classes.** Observo ainda que a definição exata da metragem das construções não se faz possível e sim apenas por aproximação desta.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE TEÓFILO OTONI**

1. Galpão

Há oito galpões para exposição de gado e um galpão na fábrica de sal **que totalizam a metragem de 4.200m²** aproximados, devendo ser aplicado o valor de R\$1.039,52/m² para bens novos, conforme tabela acima. Ademais, conforme tabela Ross-Hedeick, é necessário aplicar redutor pelo tempo uso e desgaste atual do bem. Para o caso em questão e aplicados os múltiplos específicos para essa classe de bem, é possível aplicar o redutor de 81,3% pelo fato das construções serem de aproximadamente 60 anos e precisarem de reparos. **Assim, o valor respectivo seria de R\$194,39/m² totalizando R\$816.439,00 toda a metragem.**

2. Edificações com natureza comercial

Há 03 escritórios administrativos, 03 bares, 01 Camarim, 01 Tatersal, 01 hospital veterinário(não há maquinário nem utensílios), 01 vestiário contendo três banheiros **que totalizam 2.200m²** aproximados. devendo ser aplicado o valor de R\$1.839,63/m², para bens novos, conforme tabela acima. Ademais, conforme tabela Ross-Hedeick, é necessário aplicar redutor pelo tempo uso e desgaste atual do bem. Para o caso em questão e aplicados os múltiplos específicos para essa classe de bem, é possível aplicar o redutor de 81,3% pelo fato das construções serem de aproximadamente 60 anos e precisarem de reparos. **Assim, o valor respectivo seria de R\$344,00/m² totalizando R\$756.823,00 toda a metragem.**

3. Residências

Há 06 pequenas casas no local que totalizam 450 m² aproximadamente. devendo ser aplicado o valor de R\$1.254,76/m², para bens novos, conforme tabela acima. Ademais, nos termos da métrica apontada na tabela Ross-Hedeick, é necessário aplicar redutor pelo tempo uso e desgaste atual do bem. Para o caso em questão e aplicados os múltiplos específicos para essa classe de bem, é possível aplicar o redutor de 90,3% pelo fato das construções serem de aproximadamente 60 anos e precisarem de reparos. **Assim, o valor respectivo seria de R\$121,71/m² totalizando R\$54.770,00 toda a metragem.**



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE TEÓFILO OTONI**

Avaliação do Imóvel

Valor do Terreno	R\$ 30.931.000.00
Valor das Construções	R\$ 1.628.032.00
Valor total do Imóvel	R\$ 32.559.032.00

O referido é verdade. Dou fé.

Teófilo Otoni/MG, 21 de Janeiro de 2022.

EMÍLIO JOSÉ GUEDES SARAIVA
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL
MG1011342