



LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Número do Mandado
510016313462

Autor
UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

Réu
CLORAL INDÚSTRIA DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA

Localização do(s) bem(ns)
Estrada do Pedregoso, 4000, Campo Grande, Rio de Janeiro, RJ

Em cumprimento ao referido **MANDADO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO**, me dirigi ao endereço de localização do imóvel penhorado onde procedi à constatação do mesmo, estando o referido imóvel em bom estado de conservação, devendo ser ressaltado, inclusive, que no local funciona atualmente a empresa AVVA Comércio de Produtos Químicos Ltda, CNPJ 10.172.399/0001-4.

Esclareço, para os devidos fins, que para se chegar ao atual valor do bem penhorado foi utilizado por esta oficiala de justiça o método comparativo direto de dados do mercado, o qual se encontra abaixo discriminado, a título de fornecer maior transparência e entendimento a presente reavaliação.

1ª) *Ordenação dos dados coletados relativos a imóveis similares ao ora penhorado, localizados no bairro de Campo Grande, todos encontrados no site www.imovelweb.com.br :*

DADO	ÁREA TOTAL	PREÇO	Preço Unitário do M2
1	22.350 M2	R\$ 40.000.000,00	R\$ 1.789,70
2	1.000 M2	R\$ 1.690.000,00	R\$ 1.690,00



3	1.125 M2	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.422,22
4	800 M2	R\$ 1.990.000,00	R\$ 2.487,50
5	1.279 M2	R\$ 5.000.000,00	R\$ 3.909,30

2ª) *Encontro da mediana (termo central dos dados coletados):*

R\$ 3.909,30 / R\$ 2.487,50 / **R\$ 1.422,22** / R\$ 1.690,00 / R\$ 1.789,70

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 = $0,9 \times \text{R\$ } 1.422,22 = \text{R\$ } 1.279,99$

4ª) *Cálculo do campo de arbítrio (intervalo de 15% para mais ou para menos sobre o valor estimado)*

Limite inferior = $0,85 \times \text{R\$ } 1.279,99 = \text{R\$ } 1.087,99$

Limite superior = $1,15 \times \text{R\$ } 1.279,99 = \text{R\$ } 1.471,98$

5ª) *Avaliação final do bem:*

Tendo em vista que o metro quadrado na região está valendo aproximadamente R\$ 1.471,98 (considerando-se o limite superior do m²), e tendo em conta que a área total do imóvel penhorado é composta por 3.398 m² (consoante soma da metragem de cada galpão abaixo discriminado, nos termos do cadastro de imóveis da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro que ora seguem anexados), tem-se que a totalidade do imóvel penhorado vale, atualmente, R\$ 5.001.788,04 (CINCO MILHÕES UM MIL SETECENTOS E OITENTA E OITO REAIS E QUATRO CENTAVOS).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



GLP 1 - Inscrição 1.711.635-1 – Área 1.740 m²

GLP 2 – Inscrição 1.711.636-9 – Área 200 m²

GLP 3 – Inscrição 1.711.637-7 – Área 140 m²

GLP 4 – Inscrição 1.711.638-5 – Área 350 m²

GLP 5 – Inscrição 1.711.639-3 – Área 190 m²

GLP 6 – Inscrição 1.711.640-1 – Área 160 m²

GLP 7 – Inscrição 1.711.641-9 – Área 528 m²

Inscrição 1.711.634-4 – Área 90 m²

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL: 3.398 m²

Rio de Janeiro, 10/07/2025.

Fabiana Alves de Castro
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
Matrícula: 18.717