



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MONTES CLAROS/MG

2ª VARA FEDERAL

Processo nº. 0006591-08.2018.4.01.3807

Autor: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL

Réu: PRISMA PRÉ-VESTIBULAR LTDA, CNPJ 00.314.653/0001-45

Valor da execução: R\$ 8.869.107,00

AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO

No dia 10 de junho de 2022 compareci na Rua Irmã Beata, nº. 67, Bairro Centro, na cidade de Montes Claros/MG e, após observadas as formalidades legais, procedi à CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO do(s) seguinte(s) bem(ns) do(a) Executado(a):

Bem	Valor
<p>Descrição Oficial: Um terreno com a área de 520 (quinhentos e vinte) metros quadrados, situado à Rua Irmã Beata, nesta cidade, com os seguintes limites: pela frente, com a Rua Irmã Beata, na distância de 13,00 metros; pelos fundos, com a própria vendedora, na distância de 13,00 metros; pelo lado direito, ainda com a vendedora na distância de 40,00 metros; e, pelo lado esquerdo, com a Da. Flora Ribeiro Pires Ramos, na distância de 40,00 metros.</p> <p>Registro: matriculada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros sob o número 11.299, Folha 123, Livro 2-1-U (continuação da Folha 128, Livro 2-C-J e no livro 2-RG – Sistema de Fichas).</p> <p>Ocupação: Ocupado pela Executada.</p>	R\$ 1.495.062,04
<p>Descrição Oficial: Um terreno com a área de 1.368,29 m², situado à Rua Irmã Beata, Centro, nesta cidade, com os seguintes limites: partindo do ponto comum entre Rua Irmã Beata, Anderson Duchi Thebaldi e Air Lelis Vieira, ponto esta que dista 27,20 metros da rua Viúva Cel. Francisco Ribeiro, segue limitando por muro com Air Lelis Vieira, na distância de 36,25 metros, daí voltando à esquerda, segue limitando com Air Lelis Vieira, na distância de 3,05 metros, daí voltando à esquerda, continua limitando por muro com Air Lelis Vieira, na distância de 9,60 metros, daí voltando à direita prossegue limitando por muro com Air Lelis Vieira, na distância de 19,60 metros, daí voltando à direita, passa a limitar com Ramos 8 Companhia na distância de 37,80 metros, daí voltando à direita, passa a confinar por muro com Flora Pires Ramos, na distância de 18,20 metros, daí voltando à direita, passa a limitar com o próprio Anderson Duchi Thebaldi, na distância de 40,25 metros, onde alcança o alinhamento da Rua Irmã Beata, voltando à direita, segue pelo alinhamento da Rua Irmã Beata, na distância de 18 metros, onde alcança o ponto inicial deste descritivo.</p> <p>Registro: matriculada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros sob o número 26.761, Folha 269, Livro 2-1-AZ (continuação da Folha 130, Livro 2-CJ).</p> <p>Ocupação: Ocupado pela Executada.</p>	R\$ 3.933.997,00
<p>Descrição: Benfeitoria não averbada (área construída) denominada de Bloco 04, constituída de um prédio de 05 pavimentos, com área total de 3.342,59 m².</p> <p>Composição: Subsolo: garagens cobertas. Térreo: hall de entrada, recepção, circulação, tesouraria com 06 salas, marketing, coordenação, supervisão de ensino fundamental, diretoria pedagógica, sala de reunião, diretoria administrativa, supervisão de ensino médio, orientadora educacional, psicopedagogia, secretaria, coordenação de cursos, laboratório de química, sala dos professores e lanchonete. Pavimento 1: circulação, 07 salas de aula, coordenação, sanitários masculino e feminino e copiadora. Pavimento 2: circulação, 08 salas de aula, coordenação e sanitários masculino e feminino. Pavimento 3: circulação, 08 salas de aula, sala dos professores, sanitários masculino e feminino, copiadora e coordenação. Fonte: Descrição contida no Laudo de Avaliação apresentado pela Executada.</p> <p>Ocupação: Ocupado pela Executada.</p>	R\$ 6.747.402,45





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MONTES CLAROS/MG

<p>Descrição: Benfeitoria não averbada (área construída) denominada de Bloco 02, constituída de um prédio de 03 pavimentos, com área total de 455,18 m².</p> <p>Composição: Térreo: sala dos professores com 02 sanitários, sala de digitação, sala xerox, sala informática, varanda, 02 depósitos e rampa. Pavimento 2: salas de aula e varanda. Pavimento 3: palco e auditório. Fonte: Descrição contida no Laudo de Avaliação apresentado pela Executada.</p> <p>Ocupação: Ocupado pela Executada.</p>	R\$ 953.289,44
<p>Descrição: Benfeitoria não averbada (área construída), fração do denominado Bloco 01, constituída de um prédio de 02 pavimentos, com área total aproximada de 496,42m².</p> <p>Composição: 01 salão de auditório e 03 salas de aula, segundo informações da Executada.</p> <p>Ocupação: Ocupado pela Executada.</p>	R\$ 1.039.658,91
VALOR TOTAL GERAL	R\$ 14.169.409,84

OBSERVAÇÕES: Os imóveis reavaliados são parte de uma estrutura maior, onde funciona a sede da Executada, mas aparentemente separável, necessitando, para tanto, de intervenções de construção civil. A executada não apresentou croqui com separação dos terrenos penhorados (que são contíguos). Assim, sabe-se que a área construída ora penhorada está localizada nos dois lotes em seu conjunto, mas não foi possível individualizar a localização de cada prédio em seu respectivo lote.

VALOR DA AVALIAÇÃO: Avalio globalmente os imóveis e benfeitorias em **R\$ 14.169.409,84 (quatorze milhões, cento e sessenta e nove mil, quatrocentos e nove reais e oitenta e quatro centavos)**. A avaliação foi realizada com base na aplicação do Método Evolutivo, com a valoração em separado do terreno e das benfeitorias, conforme Norma ABNT 14653-2, uma vez que, pelas características da área construída, tornou-se dificultoso encontrar imóveis paradigmas para pesquisa comparativa. Demonstrativo em anexo.

Do que, para constar, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador Federal, e pelo Executado, que fica intimado da reavaliação efetivada.

Montes Claros, 10 de junho de 2022.

Adélio Joaquim Jardim Murta
Oficial de Justiça Avaliador Federal
MG1011360

Executada





2ª VARA FEDERAL DE MONTES CLAROS

Processo: nº. 0006591-08.2018.4.01.3807

Imóvel avaliado: Dois terrenos comerciais situados à Rua Irmã Beata, 67, Centro, em Montes Claros/MG, com áreas de 520 m² (matrícula 11.299) e 1.368,29 m² (matrícula 26.761), totalizando 1.888,29 m² e com área construída total (benfeitorias) de 4294,19 m², sendo 3342,59 m² do Bloco 4, 455,18 m² do Bloco 2 e aproximadamente 496,42 de um prédio integrante do Bloco 01.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

1. VALORES DOS DOS TERRENOS

Os valores dos terrenos foram obtidos por meio de pesquisa comparativa do mercado imobiliário de Montes Claros, conforme demonstrado abaixo:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anúncio	https://jairamintas.com.br/imovel/lote-ou-terreno-centro-montes-claros-venda_destaque/618808	https://www.masterimoveis.com.br/Comprar/venda-lote-rea-terreno-centro-montes-claros,820543	https://jairamintas.com.br/imovel/lote-ou-terreno-centro-montes-claros-venda_box/663101
Bairro/local	Centro	Centro	Centro
Área do imóvel (m²)	2694	420	315
Valor anunciado	R\$ 8.500.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 900.000,00
Valor por m²	R\$ 3.155,16	R\$ 3.571,43	R\$ 2.857,14

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	Valor do m ²	
Imóvel 1	R\$	3.155,16
Imóvel 2	R\$	3.571,43
Imóvel 3	R\$	2.857,14
Total	R\$	9.583,73
÷ 3 = média	R\$	3.194,58
-10% (regateio/negociação)	R\$	2.875,12

CÁLCULO DO VALOR DOS TERRENOS

Terreno 1 (matrícula 11.299):

Área do terreno 1 (m ²)	520,00
Valor do m ²	R\$ 2.875,12
Valor do terreno 1	R\$ 1.495.062,04

Terreno 2 (matrícula 26.761):

Área do terreno 2 (m ²)	1368,29
Valor do m ²	R\$ 2.875,12
Valor do terreno 2	R\$ 3.933.997,00

2. VALOR DAS BENFEITORIAS



A apuração do valor das benfeitorias foi realizada com base no valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon-MG para o mês de maio/2022 (última publicação disponível) no valor de R\$ 2.336,36/m² para construções tipo comerciais - CAL-8, de padrão normal.

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 20% em função da idade aparente de 17 anos das construções (28% da vida útil estimada) e do estado de conservação regular (C), conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

Considerando que o imóvel se encontra pronto e disponível para o mercado, sobre o valor das benfeitorias depreciadas foi aplicado um acréscimo de 8% para contemplar a vantagem da coisa feita, índice usual na prática da avaliação e originário do Manual de Avaliação da Secretaria de Patrimônio da União.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

BLOCO 04	
Área construída (m ²)	3342,59
Valor do CUB/m ²	R\$ 2.336,36
Custo de reprodução	R\$ 7.809.493,57
Valor Benfeitorias depreciadas (-20%)	R\$ 6.247.594,86
Vantagem da coisa feita (+8%)	R\$ 499.807,59
Valor final das benfeitorias	R\$ 6.747.402,45

BLOCO 02	
Área construída (m ²)	455,18
Valor do CUB/m ²	R\$ 2.336,36
Custo de reprodução	R\$ 1.063.464,34
Valor Benfeitorias depreciadas (-17%)	R\$ 882.675,41
Vantagem da coisa feita (+8%)	R\$ 70.614,03
Valor final das benfeitorias	R\$ 953.289,44

PRÉDIO INTEGRANTE DO BLOCO 01	
Área construída (m ²) (aproximado)	496,42
Valor do CUB/m ²	R\$ 2.336,36
Custo de reprodução	R\$ 1.159.815,83
Valor Benfeitorias depreciadas (-17%)	R\$ 962.647,14
Vantagem da coisa feita (+8%)	R\$ 77.011,77
Valor final das benfeitorias	R\$ 1.039.658,91

3. AVALIAÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Valor do terreno 1	R\$ 1.495.062,04
Valor do terreno 2	R\$ 3.933.997,00
Valor das benfeitorias (Bloco 04)	R\$ 6.747.402,45
Valor das benfeitorias (Bloco 02)	R\$ 953.289,44
Valor das benfeitorias (Parte do Bloco 1)	R\$ 1.039.658,91
Valor total geral do imóvel	R\$ 14.169.409,84

Montes Claros/MG, 10 de junho de 2022.

Adélio Joaquim Jardim Murta
Oficial de Justiça Avaliador Federal
MG1011360

