



**PODER JUDICIÁRIO**  
JUSTIÇA DO TRABALHO

**CAEX REEF**

**Processo:** 0101007-94.2018.5.01.0343

**Carta Precatória:** 0100448-46.2022.5.01.0522

**Exequente:** ANDERSON CARLOS DE SOUZA E OUTROS

**Executado:** PATAMAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

### **AUTO DE AVALIAÇÃO**



**Endereço:** Avenida Juscelino Kubitschek, 65 – Elite – Resende – RJ.

**Descrição do imóvel:** matrículas nº 38.223, 904, 905, 906 e 907; área total do terreno de 21.306 m<sup>2</sup> (vide IPTU); área construída de 2.945 m<sup>2</sup>, conforme estimativa a ser exposta no laudo (não averbadas); demais dados, vide certidões de ônus reais.

**Ocupação:** a pessoa jurídica Mult Real Reciclagem, Indústria e Comércio de Materiais Metálicos Ltda desenvolve suas atividades no local.

**Vistoria:** realizada em 07/10/2022.



**Obs:** Conforme processo 26.734/2013 da Secretaria Municipal de Fazenda – Resende, os lotes B-3, L, J, M e K foram lembrados e se tornaram um só, qual seja, o novo lote K com área total de 21.306,31 m².

O mapa de loteamento da cidade de Resende e as certidões de ônus reais não foram atualizados com essa informação, apesar de a alteração ter ocorrido em 2013; por sua vez, o IPTU é cobrado apenas de um imóvel (lote K), conforme ficha cadastral.

### Ficha cadastral

|                                                                                   |                                                                       |                                                            |                                                                                                |                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Ano<br><input type="text" value="2022"/> <input type="button" value="Consultar"/> |                                                                       |                                                            |                                                                                                |                                                                                |
| Dados do Imóvel                                                                   |                                                                       |                                                            |                                                                                                |                                                                                |
| Logradouro<br><input type="text" value="Avenida - JUSCELINO KUBITSCHKE"/>         |                                                                       | Número<br><input type="text" value="65"/>                  | Nome do contribuinte<br><input type="text" value="PATAMAR ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA"/> |                                                                                |
| Quadra<br><input type="text" value="*"/>                                          | Bairro<br><input type="text" value="ELITE"/>                          | Lote<br><input type="text" value="K"/>                     |                                                                                                |                                                                                |
| Características do Imóvel                                                         |                                                                       |                                                            |                                                                                                |                                                                                |
| Valor do m² da Terreno (m²)<br><input type="text" value="144,7400"/>              | Fator Gleba<br><input type="text" value="0,6540"/>                    | Uso Imóvel<br><input type="text" value="Não Residencial"/> | Esquadrias<br><input type="text" value="Madeira comum"/>                                       | Característica do Imóvel<br><input type="text" value="Escritorio - Conjunto"/> |
| Estrutura<br><input type="text" value="Concreto Armado"/>                         | Área Terreno<br><input type="text" value="21.306,3105"/>              | Área Cons. Regular<br><input type="text" value="99,9800"/> | Fração Ideal<br><input type="text" value="1,0000"/>                                            | Fator Tipologia<br><input type="text" value="1,0000"/>                         |
| Valor Venal do Terreno<br><input type="text" value="2.016.854,4500"/>             | Valor Venal da Edificação<br><input type="text" value="34.319,1300"/> | Fator Frentes<br><input type="text" value="1,2500"/>       | Fator Trecho<br><input type="text" value="1,0000"/>                                            | Fator Topografia<br><input type="text" value="0,8000"/>                        |
| Fator Localização<br><input type="text" value="1,0000"/>                          | Fator Posição<br><input type="text" value="1,0000"/>                  | Alíquota<br><input type="text" value="0,0200"/>            | Fator Pedologia<br><input type="text" value="1,0000"/>                                         | Fator Solo<br><input type="text" value="1,0000"/>                              |
| Fator Conservação<br><input type="text" value="1,0000"/>                          | Valor do Imposto<br><input type="text" value="41.023,4700"/>          | Zona Fiscal<br><input type="text" value="26"/>             | Frentes<br><input type="text" value="3"/>                                                      |                                                                                |

**Valor de avaliação, na forma do laudo abaixo:** R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais).

Resende, 14 de outubro de 2022.

**João Paulo Setta Moritz**  
**Oficial de Justiça Avaliador Federal**

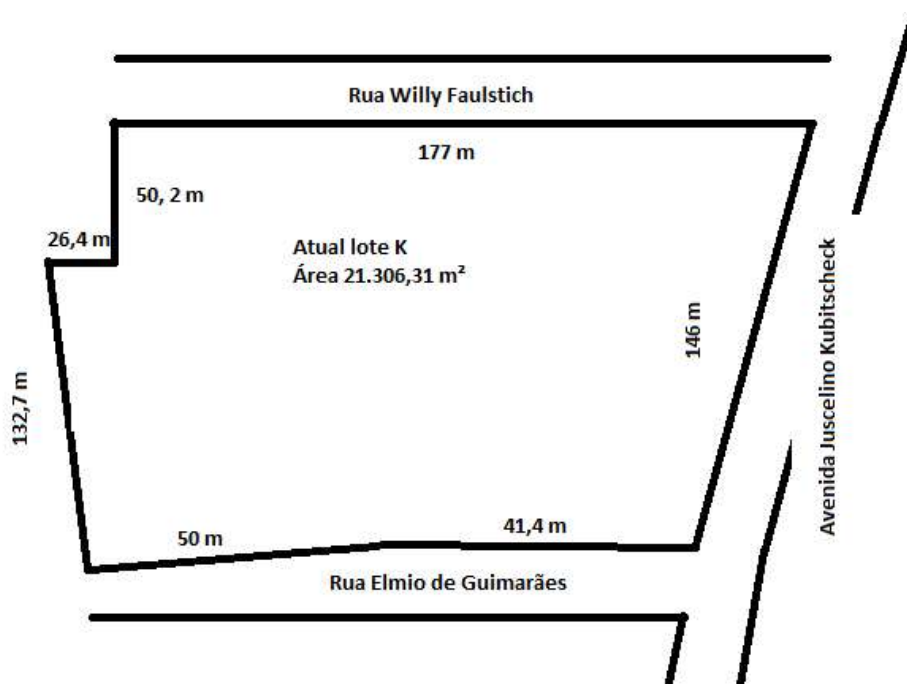


## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Método:** evolutivo - avaliação em separado do terreno e das construções/benfeitorias.



### APURAÇÃO DO TERRENO



**Critério adotado:** comparativo de mercado

### **Deduções:**

**a) Regateio:** dedução de percentual de 10% sobre o valor praticado no mercado, tendo em vista que normalmente essa é a margem aplicada em negociações imobiliárias;

**b) Comissão:** dedução de percentual de 5% sobre o valor apurado após a negociação, tendo em vista que os anúncios já contemplam a comissão do corretor; em hastas públicas, ao revés, a comissão é apurada à parte, após a arrematação;



**PODER JUDICIÁRIO**  
JUSTIÇA DO TRABALHO

**Observação:** Existe terreno à venda, vizinho ao do objeto de construção, no qual há o pedido de R\$ 1.800.000,00 por 3.000 m<sup>2</sup> pela imobiliária Fase 4 Imóveis Ltda.

Conforme imagem obtida pelo sítio Google em abril de 2021, tal terreno já estava à venda. A placa ainda permanece no local.

O telefone de contato 24 99902-8207 está vinculado ao nome de Alexandre Teixeira de Paiva Júnior, filho de um dos sócios da executada Auto Comercial Tupi Ltda (Alexandre Teixeira de Paiva).





### A) Imóvel A

Valor anunciado: R\$ 1.800.000,00

Metragem: 3.000 m<sup>2</sup>

**Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 600,00**

Anúncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-elite-resende-rj-3000m2-id-2545729930/>

Inobstante, verifica-se que terrenos nas proximidades também possuem valores similares:

### IMÓVEL B

Valor anunciado: R\$ 290.000,00

Metragem: 500 m<sup>2</sup>

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 580,00

Anúncio: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-elite-resende-rj-500m2-id-2575593582/>

### IMÓVEL C

Valor anunciado: R\$ 210.000,00

Metragem: 350 m<sup>2</sup>

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 600,00

Anúncio: <https://www.dinizimoveisresende.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-elite-resende/DZTR00002>

### Apuração do valor do terreno:

|                                         | Cálculo do terreno       |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| Valor do m <sup>2</sup>                 | R\$ 600,00               |
| - 10% de regateio                       | R\$ 60,00                |
| <b>Subtotal</b>                         | <b>R\$ 540,00</b>        |
| - 5% comissão de corretagem             | R\$ 27,00                |
| <b>Valor arbitrado do m<sup>2</sup></b> | <b>R\$ 513,00</b>        |
| Área total                              | 21.306 m <sup>2</sup>    |
| <b>Valor total do terreno</b>           | <b>R\$ 10.929.978,00</b> |



**PODER JUDICIÁRIO**  
JUSTIÇA DO TRABALHO

**Obs:** A Mult Real ocupa todo o terreno objeto da presente avaliação; todavia, há uma fração pertencente a terceiros.



Figura 1: Mapa desatualizado, mas no qual é possível aferir terreno de terceiros



## **APURAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES**

O imóvel possui construções não averbadas em cartório nem atualizadas perante a Prefeitura de Resende.

Segundo informações, há pendente de regularização duas construções: uma de 79 m<sup>2</sup>; outra de 1.390 m<sup>2</sup>.

Com base no programa Google Earth, estimo as seguintes medidas para as construções:

**a) Escritório para guarda de materiais:** localizado ao fundo do terreno

Metragem estimada: 79 m<sup>2</sup> - informação na Prefeitura e em diligência

Conservação: mau estado

Idade estimada: 45 anos (vide processo 18.351/2008 da Secretaria Municipal de Fazenda);

**b) Escritório principal:** localizado na entrada do terreno

Metragem estimada: 60 m<sup>2</sup> - informação em diligência

Conservação: bom estado

Idade estimada: 7 anos - informação em diligência

**c) Guarita:** localizada na entrada do terreno

Metragem estimada: 6 m<sup>2</sup> - informação em diligência

Conservação: bom estado

Idade estimada: 7 anos - informação em diligência

**d) Galpões:**

**Galpão 1:** localizado à esquerda da entrada principal

Metragem estimada: 1.390 m<sup>2</sup> - informação na Prefeitura e em diligência

Conservação: bom estado

Idade estimada: 7 anos - informação em diligência;



**Galpão 2:** localizado à esquerda da entrada principal

Metragem estimada: 1.390 m<sup>2</sup> - informação na Prefeitura e em diligência

Conservação: bom estado/ novo

Idade estimada: 2 anos - informação em diligência

**e) Banheiros:** situados nos fundos do terreno

Metragem estimada: 20 m<sup>2</sup>

Conservação: bom estado

Idade estimada: 7 anos – informação em diligência

### Definições:

**a) Cub/ m<sup>2</sup> – RJ – Setembro/2022 – Galpão Industrial = R\$ 1.188,19**

**Cub/ m<sup>2</sup> – RJ – Setembro/2022 – Comercial Andar Livre = R\$ 2.455,32**

Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB): índice que considera vários fatores envolvidos na construção de um imóvel, tais como materiais, mão de obra, encargos legais, despesas administrativas e equipamentos.

|                                                                                                    |          |       |                      |          |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|----------------------|----------|-------|
| VALORES EM R\$ mil                                                                                 |          |       |                      |          |       |
| <b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>                                                              |          |       |                      |          |       |
| <b>PADRÃO BAIXO</b>                                                                                |          |       | <b>PADRÃO NORMAL</b> |          |       |
| R-1                                                                                                | 2.098,24 | 2,70% | R-1                  | 2.527,94 | 2,93% |
| PP-4                                                                                               | 1.964,95 | 2,08% | PP-4                 | 2.408,08 | 2,70% |
| R-8                                                                                                | 1.866,99 | 1,92% | R-8                  | 2.109,90 | 2,59% |
| PIS                                                                                                | 1.453,86 | 2,29% | R-16                 | 2.044,57 | 2,55% |
| <b>PADRÃO ALTO</b>                                                                                 |          |       | R-1                  | 3.159,17 | 2,55% |
| R-1                                                                                                | 3.159,17 | 2,55% | R-8                  | 2.538,73 | 2,34% |
| R-8                                                                                                | 2.538,73 | 2,34% | R-16                 | 2.684,79 | 2,28% |
| R-16                                                                                               | 2.684,79 | 2,28% |                      |          |       |
| <b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b> |          |       |                      |          |       |
| <b>PADRÃO NORMAL</b>                                                                               |          |       | <b>PADRÃO ALTO</b>   |          |       |
| CAL-8                                                                                              | 2.455,32 | 2,49% | CAL-8                | 2.614,31 | 2,42% |
| CSL-8                                                                                              | 2.106,49 | 2,50% | CSL-8                | 2.279,83 | 2,49% |
| CSL-16                                                                                             | 2.809,11 | 2,48% | CSL-16               | 3.038,15 | 2,46% |
| <b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>                        |          |       |                      |          |       |
| RP1Q                                                                                               | 2.207,61 | 2,67% |                      |          |       |
| GI                                                                                                 | 1.188,19 | 2,01% |                      |          |       |

**CUB/m<sup>2</sup>**

**Relatório 1 - Preços medianos**  
Setembro/2022  
M.Obra com Encargos Sociais  
Cimento 50kg

 **SindusconRio**



**b) Vida útil**

b.1) galpão = 50 anos

b.2) escritório = 60 anos

Fonte: Freitas, Marcelo: Oficial de Justiça – Elementos para Capacitação Profissional – 3ª Edição – Editora Triunfal/ SP– página 336.

**c) Idade mínima do imóvel = variável, conforme acima exposto.**

**d) Coeficiente de vantagem de coisa já construída = 5%**

A vantagem da coisa feita é o acréscimo de valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de já estar construído e pronto para ser utilizado em relação a outro semelhante, mas ainda por construir.

**e) Percentual de componentes que não integram o CUB:** 30% do valor das construções (fundação, tributos, etc).

**f) Irregularidade na documentação:** dedução de 35%. A depreciação se justifica, pois não houve o remembramento dos lotes nem a averbação das construções perante o cartório, assim não são reconhecidas pela autoridade municipal (só há aprovação de projeto).

**g) Estado de conservação:** variável. O percentual será aplicado sobre o valor apurado para um imóvel novo, a ser construído.



## Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de imóveis

| CÓDIGO | CLASSIFICAÇÃO           | CÓDIGO | CLASSIFICAÇÃO                  |
|--------|-------------------------|--------|--------------------------------|
| A      | Novo                    | E      | Reparos simples                |
| B      | Entre novo e regular    | F      | Entre reparos simples e        |
| C      | Regular                 | G      | Reparos importantes            |
| D      | Entre regular e reparos | H      | Entre reparos importantes e s/ |

Tabela de Ross-Heidecke

| IDADE EM<br>% DE VIDA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                       | A                     | B     | C     | D     | E     | F     | G     | H     |
| 2,00%                 | 1,02                  | 1,05  | 3,51  | 9,03  | 18,90 | 39,30 | 53,10 | 75,40 |
| 4,00%                 | 2,08                  | 2,11  | 4,55  | 10,00 | 19,80 | 34,60 | 53,60 | 75,70 |
| 6,00%                 | 3,18                  | 3,21  | 5,62  | 11,00 | 20,70 | 35,30 | 54,10 | 76,00 |
| 8,00%                 | 4,32                  | 4,35  | 6,73  | 12,10 | 21,60 | 36,10 | 54,60 | 76,30 |
| 10,00%                | 5,50                  | 5,53  | 7,88  | 13,20 | 22,60 | 36,90 | 55,20 | 76,60 |
| 12,00%                | 6,72                  | 6,75  | 9,07  | 14,30 | 23,60 | 37,70 | 55,80 | 76,90 |
| 14,00%                | 7,98                  | 8,01  | 10,30 | 15,40 | 24,60 | 38,50 | 56,40 | 77,20 |
| 16,00%                | 9,28                  | 9,31  | 11,60 | 16,60 | 25,70 | 39,40 | 57,00 | 77,50 |
| 18,00%                | 10,60                 | 10,60 | 12,90 | 17,80 | 26,80 | 40,30 | 57,60 | 77,80 |
| 20,00%                | 12,00                 | 12,00 | 14,20 | 19,10 | 27,90 | 41,80 | 58,30 | 78,20 |
| 22,00%                | 13,40                 | 13,40 | 15,60 | 20,40 | 29,10 | 42,20 | 59,00 | 78,50 |
| 24,00%                | 14,90                 | 14,90 | 17,00 | 21,80 | 30,30 | 43,10 | 59,60 | 78,90 |
| 26,00%                | 16,40                 | 16,40 | 18,50 | 23,10 | 31,50 | 44,10 | 60,40 | 79,30 |
| 28,00%                | 17,90                 | 17,90 | 20,00 | 24,60 | 32,80 | 45,20 | 61,10 | 79,60 |
| 30,00%                | 19,50                 | 19,50 | 21,50 | 26,00 | 34,10 | 46,20 | 61,80 | 80,00 |
| 32,00%                | 21,10                 | 21,10 | 23,10 | 27,50 | 35,40 | 47,30 | 62,60 | 80,40 |
| 34,00%                | 22,80                 | 22,80 | 24,70 | 29,00 | 36,80 | 48,40 | 63,40 | 80,80 |
| 36,00%                | 24,50                 | 24,50 | 26,40 | 30,50 | 38,10 | 49,50 | 64,20 | 81,30 |
| 38,00%                | 26,20                 | 26,20 | 28,10 | 32,20 | 39,60 | 50,70 | 65,00 | 81,70 |
| 40,00%                | 28,80                 | 28,80 | 29,90 | 33,80 | 41,00 | 51,90 | 65,90 | 82,10 |
| 42,00%                | 29,90                 | 29,80 | 31,60 | 35,50 | 42,50 | 53,10 | 66,70 | 82,60 |
| 44,00%                | 31,70                 | 31,70 | 33,40 | 37,20 | 44,00 | 54,40 | 67,60 | 83,10 |
| 46,00%                | 33,60                 | 33,60 | 35,20 | 38,90 | 45,60 | 55,60 | 68,50 | 83,50 |
| 48,00%                | 35,60                 | 35,50 | 37,10 | 40,70 | 47,20 | 56,90 | 69,40 | 84,00 |
| 50,00%                | 37,50                 | 37,50 | 39,10 | 42,60 | 48,80 | 58,20 | 70,40 | 84,50 |
| 52,00%                | 39,50                 | 39,50 | 41,90 | 44,00 | 50,50 | 59,60 | 71,30 | 85,00 |
| 54,00%                | 41,60                 | 41,60 | 43,00 | 46,30 | 52,10 | 61,00 | 72,30 | 85,50 |
| 56,00%                | 43,70                 | 43,70 | 45,10 | 48,20 | 53,90 | 62,40 | 73,30 | 86,00 |

| IDADE EM<br>% DE VIDA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |        |       |        |        |       |       |       |
|-----------------------|-----------------------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|
|                       | A                     | B      | C     | D      | E      | F     | G     | H     |
| 58,00%                | 45,80                 | 45,80  | 47,20 | 50,20  | 55,60  | 63,80 | 74,30 | 86,60 |
| 60,00%                | 48,80                 | 48,80  | 49,30 | 52,20  | 57,40  | 65,30 | 75,30 | 87,10 |
| 62,00%                | 50,20                 | 50,20  | 51,50 | 54,20  | 59,20  | 66,70 | 75,40 | 87,70 |
| 64,00%                | 52,50                 | 52,50  | 53,70 | 56,30  | 61,10  | 68,30 | 77,50 | 88,20 |
| 66,00%                | 54,80                 | 54,80  | 55,90 | 58,40  | 69,00  | 69,80 | 78,60 | 88,80 |
| 68,00%                | 57,10                 | 57,10  | 58,20 | 60,60  | 64,90  | 71,40 | 79,70 | 89,40 |
| 70,00%                | 59,50                 | 59,50  | 60,50 | 62,80  | 66,80  | 72,90 | 80,80 | 90,40 |
| 72,00%                | 62,20                 | 62,20  | 62,90 | 65,00  | 68,80  | 74,60 | 81,90 | 90,90 |
| 74,00%                | 64,40                 | 64,40  | 65,30 | 67,30  | 70,80  | 76,20 | 83,10 | 91,20 |
| 76,00%                | 66,90                 | 66,90  | 67,70 | 69,60  | 72,90  | 77,90 | 84,30 | 91,80 |
| 78,00%                | 69,40                 | 69,40  | 72,20 | 71,90  | 74,90  | 89,60 | 85,50 | 92,40 |
| 80,00%                | 72,00                 | 72,00  | 72,70 | 74,30  | 77,10  | 81,30 | 86,70 | 93,10 |
| 82,00%                | 74,60                 | 74,60  | 75,30 | 76,70  | 79,20  | 83,00 | 88,00 | 93,70 |
| 84,00%                | 77,30                 | 77,30  | 77,80 | 79,10  | 81,40  | 84,50 | 89,20 | 94,40 |
| 86,00%                | 80,00                 | 80,00  | 80,50 | 81,60  | 83,60  | 86,60 | 90,50 | 95,00 |
| 88,00%                | 82,70                 | 82,70  | 83,20 | 84,10  | 85,80  | 88,50 | 91,80 | 95,70 |
| 90,00%                | 85,50                 | 85,50  | 85,90 | 86,70  | 88,10  | 90,30 | 93,10 | 96,40 |
| 92,00%                | 88,30                 | 88,30  | 88,60 | 89,30  | 90,40  | 92,20 | 94,50 | 97,10 |
| 94,00%                | 91,20                 | 91,20  | 91,40 | 91,90  | 92,80  | 94,10 | 95,80 | 97,80 |
| 96,00%                | 94,10                 | 94,10  | 94,20 | 94,60  | 95,10  | 96,00 | 97,20 | 98,50 |
| 98,00%                | 97,00                 | 97,00  | 97,10 | 97,30  | 97,60  | 98,00 | 98,00 | 99,80 |
| 100,00%               | 100,00                | 100,00 | 100,0 | 100,00 | 100,00 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| IDADE EM %<br>DE VIDA | A                     | B      | C     | D      | E      | F     | G     | H     |



**Galpão 1**

50 anos de vida útil ----- 100%

7 anos de idade ----- X

X= 14%

14% da vida útil transcorrida para galpão em estado entre novo e regular (coluna B) = **8% de percentual de depreciação**, conforme tabela Ross-Heideck.

|                                           |                         |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| Área construída                           | 1.390 m <sup>2</sup>    |
| Valor do m <sup>2</sup> / Cub             | R\$ 1.188,19            |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 1.651.584,10        |
| + 30% - percentual não contemplado no CUB | R\$ 495.475,23          |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 2.147.059,33        |
| + 5% - coeficiente de coisa construída    | R\$ 107.352,96          |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 2.254.412,29        |
| - 35% irregularidade na documentação      | R\$ 789.044,30          |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 1.465.367,99        |
| - 8% - depreciação                        | R\$ 117.229,43          |
| <b>Valor do galpão 1</b>                  | <b>R\$ 1.348.138,55</b> |

**Galpão 2**

50 anos de vida útil ----- 100%

2 anos de idade ----- X

X= 4%

4% da vida útil transcorrida para galpão em estado novo (coluna A) = **2,08% de percentual de depreciação**, conforme tabela Ross-Heideck.



**PODER JUDICIÁRIO**  
JUSTIÇA DO TRABALHO

|                                           |                         |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| Área construída                           | 1.390 m <sup>2</sup>    |
| Valor do m <sup>2</sup> / Cub             | R\$ 1.188,19            |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 1.651.584,10        |
| + 30% - percentual não contemplado no CUB | R\$ 495.475,23          |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 2.147.059,33        |
| + 5% - coeficiente de coisa construída    | R\$ 107.352,96          |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 2.254.412,29        |
| - 35% irregularidade na documentação      | R\$ 789.044,30          |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$1.465.367,99         |
| - 2,08% - depreciação                     | R\$ 30.479,65           |
| <b>Valor do galpão 2</b>                  | <b>R\$ 1.434.888,33</b> |

**Escritório – Vida útil de 7 anos**

60 anos de vida útil ----- 100%

7 anos de idade ----- X

X= 11,66%

11,66% da vida útil transcorrida para galpão em estado entre novo e regular (coluna B) = **6,75% de percentual de depreciação**, conforme tabela Ross-Heideck.

Área: escritório principal (60 m<sup>2</sup>) + banheiros (20 m<sup>2</sup>) + guarita (6 m<sup>2</sup>) = 86 m<sup>2</sup>

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Área construída                           | 86 m <sup>2</sup> |
| Valor do m <sup>2</sup> / Cub             | R\$ 2.455,32      |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 211.157,52    |
| + 30% - percentual não contemplado no CUB | R\$ 63.347,25     |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 274.504,77    |
| + 5% - coeficiente de coisa construída    | R\$ 13.725,23     |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 288.230,01    |



**PODER JUDICIÁRIO**  
JUSTIÇA DO TRABALHO

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| - 35% irregularidade na documentação | R\$ 100.880,50        |
| <b>Subtotal</b>                      | R\$ 187.349,50        |
| - 6,75% - depreciação                | R\$ 12.646,09         |
| <b>Valor dos escritórios e afins</b> | <b>R\$ 174.703,41</b> |

**Escritório – Vida útil de 45 anos**

60 anos de vida útil ----- 100%

45 anos de idade ----- X

X= 75%

75% da vida útil transcorrida para galpão em estado que exige entre reparos simples e importantes (coluna F) = **76,2% de percentual de depreciação**, conforme tabela Ross-Heideck.

Área: escritório para depósito = 79 m<sup>2</sup>

|                                           |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|
| Área construída                           | 79 m <sup>2</sup>    |
| Valor do m <sup>2</sup> / Cub             | R\$ 2.455,32         |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 193.970,28       |
| + 30% - percentual não contemplado no CUB | R\$ 58.191,08        |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 252.161,36       |
| + 5% - coeficiente de coisa construída    | R\$ 12.608,06        |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 264.769,43       |
| - 35% irregularidade na documentação      | R\$ 92.669,30        |
| <b>Subtotal</b>                           | R\$ 172.100,13       |
| - 76,2%- depreciação                      | R\$ 131.140,29       |
| <b>Valor dos escritórios e afins</b>      | <b>R\$ 40.959,83</b> |



**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

|                                                             |                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Valor do terreno                                            | R\$ 10.929.978,00        |
| Valor do galpão 1                                           | R\$ 1.348.138,55         |
| Valor do galpão 2                                           | R\$ 1.434.888,33         |
| Valor dos escritórios e afins (7 anos)                      | R\$ 174.703,41           |
| Valor dos escritórios e afins (45 anos)                     | R\$ 40.959,83            |
| <b>Valor de avaliação<br/>(aplicação de arredondamento)</b> | <b>R\$ 14.000.000,00</b> |

**Valor de avaliação:** R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais).

Resende, 14 de outubro de 2022.

**João Paulo Setta Moritz**  
**Oficial de Justiça Avaliador Federal**



## Fotografias





**PODER JUDICIÁRIO**  
JUSTIÇA DO TRABALHO

