JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE CAXIAS DO SUL
4ª Vara Federal de Caxias do Sul

Execução Fiscal nº 5000625-57.2016.4.04.7107/RS
Executado: NDG CHICOTES ELÉTRICOS LTDA - ME - CNPJ 88.623.418/0001-04
Advogado: Dr Márcio Leandro Wildner (OAB-RS 051.810)
Executado: Cláudio Humberto Giacomet
Mandado nº 710020454002

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Aos vinte e nove dias do mês de novembro do ano dois mil e vinte e quatro (29/11/2024), em cumprimento ao respeitável mandado expedido pela MMª. Juíza Federal da 4ª Vara Federal de Caxias do Sul, Seção Judiciária do Estado do Rio Grande do Sul, DRª SILVANA CONZATTI, extraído nos autos de Execução Fiscal nº 5000625-57.2016.4.04.7107/RS, movida pela UNIÃO – FAZENDA NACIONAL contra NDG CHICOTES ELÉTRICOS LTDA - ME - CNPJ 88.623.418/0001-04 e Cláudio Humberto Giacomet, eu, Rogério de Freitas Bergara, Oficial de Justiça Avaliador Federal, procedi à REAVALIAÇÃO dos seguintes bens:

IMÓVEL 1 - Matrícula 27.305, Quadra 286, Lote 019, terreno (262m²) e prédio

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído de parte dos lotes números 15 e 16, do quarteirão nº286, antigo letra "B", setor 04, zona 44, numerações administrativas do Bairro Sagrada Família, nesta cidade de Caxias do Sul, o qual antigamente fazia parte do lote rural nº3 do Travessão Pedro II, Sétima Légua, 1º distrito deste município,- sem benfeitorias, com frente ao noroeste, à rua Fernandes Vieira,- lado par, distando aproximadamente 24,50metros da esquina com a Rua Irmão Martinho, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais R Irmão Anastacio e Conselheiro Dantas, sem benfeitorias, com a área de 262,00m2(duzentos e sessenta e dois metros quadrados), com as - seguintes medidas e confrontações: ao Noroeste, por 12,00m, com a Rua Fernandes Vieira; ao Leste, por dez metros com parte do lote - nº15, de Luiz Carlos Giacomet; ao Norte, por 22,00m, com propriedade de Rodolfo Caetano Giacomet e s/m.; e, ao Sul, por 28,50m, com propriedade de Nelio D. Giacomet & Cia ltda e de Nelio Giacomet.

Trata-se de um terreno com 262m² registrado sob a Matrícula 27.305, no Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul. Sobre ele há um prédio comercial com área registrada de 465m² de área construída, que foi alvo de impugnação pela parte executada.

Na Av. 2 da referida matrícula o imóvel passou a ter nova descrição e passou a ser o Lote 19 da quadra 286 do mapa de Caxias do Sul. Na Av. 3, está registrada a construção de um prédio de alvenaria de 300 m², porém, quando da verificação *in loco* do imóvel, a

benfeitoria descrita na matrícula do imóvel é menor do que a construção existente no local.

A colega Oficiala de Justiça que elaborou o Auto de Penhora e Avaliação obteve junto à Prefeitura Municipal — Setor do Cadastro Imobiliário, a informação de que naquele órgão está registrada a seguinte benfeitoria: Um prédio de alvenaria com três pavimentos, localizado na Rua Fernandes Vieira, n.° 100, com área de 465 m², possuindo cada pavimento a área de 155 m².

No entanto, me dirigi ao endereço deste imóvel, que, na verdade, tem a numeração 65 da rua Fernandes Vieira, Bairro Sagrada Família, e ali constatei que a construção ocupa área maior do que a registrada e, ao invés de três pavimentos, *há quatro (4) pavimentos construídos*, considerando-se o do subsolo e mais três a partir do nível da rua, além do que o terreno e o imóvel têm formato irregular em relação à rua, concluindo que está correta a medição apresentada pela parte, ou seja, a de 204m² cada pavimento, totalizando 816m² de área construída.

Na avaliação desse terreno e dos outros dois foi usado o método comparativo, considerando outros terrenos com características semelhantes que estão à venda no mesmo bairro.

Na avaliação da benfeitoria, foi utilizada a tabela do valor do CUB - RS fornecido pelo Sinduscon, referente a outubro de 2024, na categoria CAL-8-N (Comercial Andar Livre - Normal = R$ que está disponível no site do órgão, bem como a depreciação considerando o seu estado de conservação e necessidade de eventuais reparos, conforme o Método de Heidecke (site pesquisado e tabela abaixo).

IMÓVEL 2 - Matrícula 25.655 - Quadra 286, Lote 018, somente terreno, 375m²

IMOVEL: Um terreno Urbano, constituido pelo lote número 18, do quarteirao número 286, anterior letra "B", Setor 04, zona 44, numerações administrativas, do Bairro Sagrada GFamilia, nesta cidade de Caxias do Sul, e que antigamente fazia parte do lote rural nº 03,/ do Travessão Pedro II, 7ª légua, 1º distrito deste municipio, com frente ao Norte, à rua Irmão Martinho, lado par, distando aproximadamente 36,00m, da esquina com a rua Conselheiro Dantas, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais ruas Irmão Anastácio e Fernandes Vieira, sem benfeitorias, com a área de 375,00m2, de forma triangular, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte por 25,00m, com a rua Irmão Martinho, ao Suleste por 39,00m, com os lotes 2,3,4, e 5, de Nelio David Giacomet, Claudio Humberto Giacomet Claudio Humberto Giacomet, Stanislau Florencio Boff, e dos vendedores, respectivamente, e ao Oeste por 30,00m, com o lote nº 17, dos vendedores.

Trata-se de um terreno em formato triangular, sem benfeitorias, com frente norte para a Rua Irmão Martinho.

IMÓVEL 3 - Matrícula 25.654, Quadra 286, Lote 001, 333,50m²

IMÓVEL: Um terreno urbano, constituido pelo lote número 01, do / quarteirão número 286, anteriorletra "B", Setor 04, zona 44, numerações administrativas, do Bairro Sagrada Familia, nesta cidade de Caxias do Sul, e que antigamente fazia parte do lote rural número 03, do Travessão Pedro II, 7ª légua, 1º distrito deste municipio / localizado na esquina formada pelas ruas Conselheiro Dantas e Irmão Martinho, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais ruas Irmão Anastácio e Ferrandes Vieira, sem benfeitorias, com a área / de 333,50m2, de forma triangular, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte por mais ou menos 36,00m, com a rua Irmão Martinho, lado par, ao Sudoeste, por 29,00m, com o lote 02, de Nelio David Giacomet, e ao Suleste por 23,00m, com a rua Conselheiro Dantes , lado par.

Trata-se de terreno em formato triangular, na esquina das Ruas Conselheiro Dantas e Irmão Martinho, sem benfeitorias.

PESQUISA DE VALORES DE MERCADO (pela internet)

Site: Chaves na Mão:
https://www.chavesnamao.com.br/terrenos-a-venda/rs-caxias-do-sul/sagrada-familia/?utm_source=google&utm_medium=conversao_venda&utm_campaign=roas_venda_rs_caxias_do_sul&utm_content=&gad_source=1&gclid=CjwKCAiAxqC6BhBcEiwAlXp4544a2mmZtXdvmkHkYOknUHfqTLPHG3uIx5lzn4uUXb1u0HWU6xMlIBoCOvwQAvD_BwE

pesquisa feita em 28/11/24

Padre Cristóvão Mendoza Drellana, 28
Sagrada Família, Caxias do Sul

Terreno à venda na padre cristóvão mendoza drellana, 28, sagrada família, caxias do sul por r...

356m²

R$ 400.000

CONTATAR

Endereço não disponível
Sagrada Família, Caxias do Sul

Terreno bairro sagrada familia - te100822

330m²

R$ 430.000

CONTATAR

Para a atualização dos valores dos terrenos, como mencionado acima, procedi à pesquisa no site indicado, coletando cinco (5) exemplos de terrenos no mesmo bairro, com metragem aproximada e seus respectivos valores, chegando ao preço médio por metro quadrado, como demonstrado abaixo:

Exemplos pesquisados acima:

1. R$ 400.000,00 / 356m2 = R$ 1.123,59/m2
2. R$ 430.000,00 / 330m2 = R$ 1.303,03/m2
3. R$ 365.000,00 / 294m2 = R$ 1.241,49/m2
4. R$ 470.000,00 / 456m2 = R$ 1.030,70/m2
5. R$ 550.000,00 / 360m2 = R$ 1.527,77/m2

Somando os cinco (5) valores por metro quadrado, chega-se ao valor de R$ 6.226,58, os quais, divididos por cinco, chega-se ao valor médio por metro quadrado de R$ 1.245,31 (mil, duzentos e quarenta e cinco reais e trinta e um centavos)

DESSA FORMA, os valores atualizados dos TERRENOS, com a depreciação padrão de 10% (dez por cento) referente a negociações de venda e compra, ficam assim:

IMÓVEL 1 - VALOR DO TERRENO

262m² x R$ 1.245,31 = R$ 326.271,22 - 10% = R$ 293.644,09

IMÓVEL 2 - VALOR DO TERRENO

375m² x R$ 1.245,31 = R$ 466.991,25 - 10% = R$ 420.292,12

IMÓVEL 3 - VALOR DO TERRENO

333,50m² x R$ 1.245,31 = R$ 415.310,88 - 10% = R$ 373.779,79

SOMATÓRIA DOS VALORES ATUALIZADOS DOS TERRENOS: R$ 1.087.716,00 (um milhão, oitenta e sete mil, setecentos e dezesseis reais).

VALOR ATUALIZADO DO PRÉDIO CONSTRUÍDO - Imóvel 1, Matrícula 27.305, Quadra 0286, Lote 019.

816m² x R$ 3.311,84/m² (CUB/RS Out/24 - CAL-8-N (Comercial Andar Livre - Normal) = R$ 2.702.461,44 (dois milhões, setecentos e dois mil, quatrocentos e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos).

Aplicando-se o *Método Heidecke de depreciação de imóveis*, na **Referência E** (necessitando de reparos simples), **percentual de 18,10%**, conforme tabela abaixo, **chega-se ao valor de R$ 2.213.315,91** (dois milhões, duzentos e treze mil, trezentos e quinze reais e noventa e um centavos).

SOMATÓRIA DA REAVALIAÇÃO DOS TERRENOS E DO PRÉDIO (prédio no imóvel 1, na Rua Fernandes Vieira, 65, Sagrada Família, Caxias do Sul):

TERRENOS (1, 2 e 3) .....**R$ 1.087.716,00**

PRÉDIO (no imóvel 1).....**R$ 2.213.315,91**

SOMATÓRIA TERRENOS + PRÉDIO.....R$ 3.301.031,91

TABELA SINDUSCON - OUTUBRO 2024

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de OUTUBRO/2024- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	**R 1-B**	2.318,68	0,44	5,66	5,56
	Normal	**R 1-N**	3.027,35	0,57	6,70	6,75
	Alto	**R 1-A**	4.064,53	0,70	7,01	6,99
PP (Prédio Popular)	Baixo	**PP 4-B**	2.192,35	0,42	5,58	5,31
	Normal	**PP 4-N**	2.960,30	0,66	6,53	6,58
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	**R 8-B**	2.087,27	0,41	5,66	5,41
	Normal	**R 8-N**	2.582,34	0,62	6,73	6,75
	Alto	**R 8-A**	3.289,06	0,70	7,38	7,37
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	**R 16-N**	2.525,31	0,66	6,58	6,64
	Alto	**R 16-A**	3.360,34	0,75	7,25	7,30
PIS (Projeto de Interesse Social)		**PIS**	1.665,53	0,47	4,44	4,02
RPQ1 (Residência Popular)		**RP1Q**	2.372,35	0,34	4,74	4,68
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	**CAL 8-N**	3.311,84	0,95	6,84	7,03
	Alto	**CAL 8-A**	3.780,73	1,08	7,51	7,72
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	**CSL 8-N**	2.569,87	0,68	6,49	6,56
	Alto	**CSL 8-A**	2.972,15	0,78	7,10	7,17
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	**CSL 16-N**	3.459,96	0,71	6,56	6,61
	Alto	**CSL 16-A**	3.998,87	0,81	7,13	7,18
GI (Galpão Industrial)		**GI**	1.291,74	0,25	4,92	5,09

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em conseqüência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

Cálculo de depreciação de imóveis pelo Método de Heidecke

https://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf

2.6. MÉTODO DE HEIDECKE

Este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria.
Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro ao lado, proveniente do estudo de Heidecke:

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS

IMÓVEL 1 - Rua Fernandes Vieira, 65, Sagrada Família

QUALITERM
ÁLAMO
PLAST LTDA
Rua Fernandes Vieira 65
(54) 3028-6487

ALAMO
65

ALAMO
65

interior do prédio da R. Fernandes Vieira, 65