



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DA PARAÍBA
SUBSEÇÃO DE CAMPINA GRANDE
10ª VARA FEDERAL**

LAUDO DE REAVALIAÇÃO Nº. _____ /2025.

SEÇÃO JUDICIÁRIA: PARAÍBA	VARA: 10ª.	NÚMERO DO PROCESSO: 0001464-59.2016.4.05.8201	Classe 99
--	-----------------------------	--	----------------------------

AUTOR (exequente, expropriante, etc. ...)
FAZENDA NACIONAL

RÉU (executado, expropriado, etc. ...) IPELSA INDÚSTRIA DE CELULOSE E PAPEL DA PARAÍBA S/A e outros	CNPJ/CPF 08.815.151/0001-00
---	--

LOCALIZAÇÃO DO (S) BEM (NS): Rua Antônio Vieira da rocha, 105, Bodocongó, Campina Grande- PB.	VALOR DA EXECUÇÃO: RS 5.554.405,22
--	---

DEPOSITÁRIO: RENATO RIBEIRO COUTINHO CRUZ (CPF Nº. 450.974.374- 20).	DATA DA PENHORA:
---	-------------------------

JOÃO PAULO BRAZ BEZERRA

Oficial de Justiça Avaliador Federal, na forma da lei, em cumprimento ao Mandado de Reavaliação de ID 4058201.15858588, expedido nos autos do processo acima epigrafado, dirigi-me ao local acima indicado, onde procedi à reavaliação do (s) bem (s) a seguir descrito (s):

UM TERRENO SITUADO À RUA ANTÔNIO VIEIRA DA ROCHA, 105 (CONSOANTE INFORMAÇÃO COLHIDA NO CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE), BAIRRO DE BODOCONGÓ, NESTA CIDADE, REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SOB Nº 2.760, COM INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 12.02.043.4.0316.001 – IMP/2007, ONDE ESTÃO ENCRAVADOS TRÊS PRÉDIOS ANEXOS, MEDINDO CADA UM 700 M², PERFAZENDO UM TOTAL DE 2.100 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA.

Em um dos armazéns tem uma área construída que dispõe de dois pavimentos. O térreo tem escritório, sala de refeitório, cinco banheiros, copa, cozinha e uma sala de computação. Primeiro andar tem três salas e um banheiro. Dispõe também de estação de tratamento d'água.

O imóvel está localizado em área de média valorização no que se refere à instalação de indústria, com predominância na região de uso residencial, porém com existência de prédios comerciais e industriais, apresentando topografia plana. O acesso se dá através de rua asfaltada e calçada e conta com diversos tipos de serviços públicos, tais como rede de água encanada, esgoto, energia elétrica, transporte coletivo, telecomunicação fica, móvel, acesso à internet, dentre outros. Sua região é servida de escolas, Universidade, mercados, postos de combustíveis e



de saúde, bares e comércio varejista.

Considerando o CUB/m², caracterizado pelos Custos Unitários Básicos de Construção, referente ao mês de abril de 2025, calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), o valor em R\$/m², para o imóvel em tela, **que se tratam de 03 (três) armazéns com uma área total coberta de 2100,00 m², erigidos sob um terreno desmembrado, com inscrição municipal nº 12.02.043.4.0316.001- IMP2017, oriundos de registro AV-1-60.748, é de R\$ 905,86, para a categoria de imóvel "PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI)" - (Fonte: <https://sindusconj.com.br/>). Entretanto, quando o imóvel com idade avançada é comparado a imóveis com muito menos tempo de vida, neste caso deve-se verificar as condições do imóvel e adequá-lo à Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke. Após é necessário que conheçamos a expectativa de Vida Útil do Imóvel, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*. [**

Nesta caso, temos um imóvel enquadrado na categoria de GALPÕES (DEPÓSITOS), e como tal, de acordo com o referido *Bureau*, tem expectativa de vida útil de 70 anos. Ademais, deve-se aplicar uma regra de três simples para descobrir a IDADE EM % DE VIDA do imóvel reavaliando. **Essa regra de três é feita, para o caso em tela, se considerando que o referido imóvel, construído em alvenaria, terá idade estimada em 70 anos, e a idade atual/real dele, é de aproximadamente 20 anos. Isto posto, para conhecermos a IDADE EM % DE VIDA deste imóvel, aplico um regra de três simples:**

$$\begin{array}{l} 70 \text{ anos} \text{ ----- } 100 \\ 20 \text{ anos} \text{ ----- } x \\ 70 x = (100 \times 20 = 2000) \\ X = 2000/70 = 28,57 \% \end{array}$$

De acordo com a famosa *Tabela Ross-Heidecke*, a qual é amplamente utilizada em como referência para a realização de perícias de avaliações de imóveis, esta aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra, classificada de acordo o estado de conservação do imóvel (classificado pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H). Nesta, encontramos os vários estados níveis de conservação de um imóvel, descritos como: Novo (A), Entre novo e regular (B), Regular (C), Entre regular e reparos simples (D), Reparos simples (E), Entre reparos simples e importantes (F), Reparos importantes (G) e Entre reparos importantes e sem valor (H). E, em consonância com o aludido *Bureau of Internal Revenue*, se consegue descobrir o percentual de depreciação do seu imóvel, consultando a tabela Estado de Conservação de Ross-Heidecke. Nesta tabela, na sua primeira coluna temos a IDADE EM % DE VIDA, numa escala de 2% a 100%, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Se aplicando ao imóvel reavaliando tais cálculos, localizamos a linha da IDADE EM % DE VIDA (neste caso, a linha 28%, visto que pelo cálculo acima, referido imóvel já alcançou 28,57% de sua vida útil) e encontramos o COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO de 32,80%, visto que em vistoria *in loco*, entendo que o mesmo se enquadra no nível/estado de conservação - Reparos simples (E), tendo em vista que se trata de imóvel com cerca de 20 anos de construção, o qual necessita de reparos na parte elétrica, na parte hidráulica subterrânea e em pequenos pontos do telhado, porém a parte estrutural está em bom estado de conservação, com vigas recentemente reforçadas e calhas reparadas, cujo estado geral atual não inviabiliza suas atividades, apesar de necessitar também de reparos de fissuras superficiais na parte interna, com a necessidade de recuperação com pintura interna e externa. Com esse percentual em mãos (32,80%), procedi ao tratamento correto da amostra, adaptando o V/m² (Valor/metro quadro).

Considerando que o CUB/m², caracterizado pelos Custos Unitários Básicos de Construção, referente ao mês de abril de 2025, é de R\$ 905,86, para a categoria de imóvel "PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI)", que aplico ao presente imóvel (conjunto de 3 galpões), chego ao valor de área construída, após fazer incidir o referido coeficiente de depreciação de 32,80 % sobre o CUB (R\$ 905,86), subtraindo tal percentual



de depreciação deste valor, e o multiplicando pela área construída. Segue o cálculo:

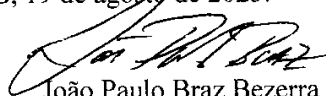
RS 905,86 de CUB para o Projeto Galpão Industrial (GI) – 32,80 % = RS 608,73. /
2100 m² x RS 608,73 = RS 1.278.333 em área construída. AVALIO a área construída do imóvel
em RS 1.278.333,00.

Para o terreno, apesar de não haver indicação de sua área na certidão de registro
de imóveis de inteiro teor, na AV-1-60.748, há indicação de suas dimensões laterais, frontal e
de fundo, que pelo cálculo da área através destas, se perfaz uma área de 3.893,93 m².
Considerando tal área, características, localização e topografia plana, atribuo ao metro
quadrado deste o valor de RS 750,00, aplicando-se o Método Comparativo Direto de Dados de
Mercado, tendo como comparativo outros terrenos com estas características nesta região.
Desta forma, AVALIO terreno em RS 2.920.447,50.

ISTO POSTO, REAVALIO O IMÓVEL no seu conjunto em RS 4.198.780,50
(QUATRO MILHÕES, CENTO E NOVENTA E OITO MIL E SETECENTOS E OITENTA
REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).

E, para constar, lavro o presente laudo, que vai devidamente assinado, na forma da Lei.

Campina Grande-PB, 19 de agosto de 2025.



João Paulo Braz Bezerra
Oficial de Justiça Avaliador Federal

