

**PROCESSO Nº:** 0803065-62.2019.4.05.8201 - **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**EXEQUENTE:** UNIÃO FEDERAL  
**EXECUTADO:** CRISELIA DE FATIMA VIEIRA DUTRA e outro  
**ADVOGADO:** Enriquimar Dutra Da Silva e outros  
**10ª VARA FEDERAL - PB (JUIZ FEDERAL TITULAR)**

---

### CERTIDÃO

---

Certifico, em resposta ao Termo de Notificação de ID 4058201.14536286, que a executada, procedeu à impugnação do Laudo de Reavaliação de ID 4058201.4058201.13841578, através de petição de ID 4058201.13875881, motivo pelo qual venho, através desta, refutar tais alegações, nos termos que seguem adiante:

**1** - Já houve petição de impugnação à avaliação, datada de 22.01.2021, de ID 4058201.6872972, nos autos do processo n. 0803065-62.2019.4.05.8201, cujo trecho assim expressa: "...Conforme LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS em anexo (doc. junto), obtido pela RHC - SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA - ME, o imóvel possui 26.996,85m<sup>2</sup> e, 9.236,67m<sup>2</sup> de área construída com suas respectivas benfeitorias e tem valor de mercado avaliado em R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais), portanto, muito além do valor apurado pelo Oficial de Justiça Avaliador." Isto após laudo de avaliação que atribuiu o valor do imóvel em 28 milhões ( proc. 0803065-62.2019.4.05.8201, em trâmite na 6ª Vara Federal desta Subseção)..." Consoante se verifica ID 4058201.6722826, restou avaliado o imóvel localizado à Av. Floriano Peixoto, n. 3333, Bairro Dinamérica, Campina Grande/PB, CEP 58432-120, no Estado da Paraíba, em R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais)"

**2** - A executada já havia juntado Laudo assinado por Engenheiros, de ID 4058201.6872976, anexado ao presente processo, datado de 22.01.2021, que avaliava o imóvel por R\$ 37.500.000,00. Posteriormente, no corrente ano, apresenta um valor de avaliação do imóvel de avaliação de R\$ 43.500.000,00 (quarenta e três milhões e quinhentos mil reais), indicada pela executada em petição de impugnação à reavaliação (ID 4058201.13875881). Entretanto, entendo que não se justifica tamanha valorização em 03 anos, correspondente a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) de diferença, apta a subsidiar um valor de avaliação de R\$ 43.500.000,00, não havendo tempo hábil, ao meu ver, para tamanha valorização do imóvel em tela, de acordo com seu perfil, características e localização, bem como entendimento do mercado imobiliário, para que possua metro quadrado superior ao valor referido no laudo de reavaliação deste Servidor, datado de julho do corrente ano, no valor de R\$ 36.690.000,00. Este valor de avaliação inclusive foi informado a corretor/leiloeiro cadastrado neste Juízo, com formação em avaliação de imóveis, que concordou com o valor da minha reavaliação, e que, inclusive, está no patamar de valor apenas um pouco abaixo do valor indicado pela executada/impugnante, em 2021. Ademais, este valor também foi referendado por opiniões de corretores de imóveis consagrados na cidade.

Outrossim, além do método comparativo sempre utilizado nos laudos de avaliação deste Juízo, caso se utilize o método de Custos Unitários Básicos de Construção ( CUB/M<sup>2</sup>) Comercial do mês de outubro de 2024 ( Fonte: <http://sindusconjp.com.br/>), bem como segundo os cálculos do Custo de Reprodução da área edificada, no qual será empregado o conceito normatizado pela Norma Técnica ABNT/NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), assim definido no item 3.9.3: "*Custo de Reprodução: Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra*". Deste modo, esclarecendo a composição do valor do Custo de Reprodução da área construída, será adotado o "Custo de Reprodução" definido pela ABNT/NBR 14.653-1.



Assim, necessariamente, será encontrado o custo de reprodução (determinado pela área construída multiplicada pelo CUB médio comercial e galpão industrial) levando em conta a sua respectiva depreciação física, observando o estado de conservação atual do bem (aplicação da Tabela Ross-Heidecket) conforme a vistoria pericial realizada.

Portanto, para o cálculo de Custo da Reedição do Imóvel Avaliando com área total acima descrita será utilizado como referência o CUB/M<sup>2</sup> Comercial do mês de Outubro de 2024 (Fonte: <https://sindusconjp.com.br/>) e posteriormente serão aplicadas as respectivas depreciações físicas conforme a Tabela ROSS HEIDECKET (*anexa ao processo*).

**Para tanto, reconsidero o valor de área edificada, descrito no laudo de reavaliação impugnado, e passo a atribuir um valor de área edificada de 9.270,80m<sup>2</sup> (valor correspondente à soma do valor indicado na planta revisada, a qual obtive acesso esta semana, que data de 2019, de 8.759,26 m<sup>2</sup>, mais área externa, de cobertura metálica, de 511,54 m<sup>2</sup>, correspondente à área da Praça de Alimentação, já considerada no laudo impugnado (conforme planta em anexo), e adoto um padrão construtivo ALTO, um Tipo Comercial de Salas e Lojas - CSL-8, conforme tabela de Custos Unitários Básicos de Construção ( CUB/M<sup>2</sup>) Comercial do mês de outubro de 2024 ( Fonte: <http://sindusconjp.com.br/>).**

Primeiramente, a vida útil residual do imóvel é determinada em percentagem com suporte na Tabela ROSS HEIDECKET para posteriormente identificar o percentual de depreciação a ser adotado em conformidade com o estado físico de conservação do imóvel reavaliando, conforme o desenvolvimento a seguir:

**12.1 - CUSTO DE REPRODUÇÃO / REEDIÇÃO DE BENFEITORIA. Para o imóvel reavaliado, atribuo os seguintes valores/características, de acordo com seu perfil:**

**Área Edificada: 9.270,80m<sup>2</sup>**

**Padrão Construtivo: Alto**

**Tipo: Comercial Salas e Lojas - CSL-8**

**CUB/M<sup>2</sup>: R\$ 1.773,50**

**Idade Aparente: 09 anos**

**Estado de conservação: Entre regular e reparos simples (D) ( \*de acordo com a Tabela de Classificação do estado de conservação do imóvel, segundo vistoria in loco - em anexo)**

**Vida Útil: 70 anos (Edf. de Escritórios - Classificação Bureau of Internal Revenue).**

Segue o cálculo:



$$70.X = (100 \times 9) = 900$$

$$X = \frac{900}{70} = 12,85$$

% -> X = 12% (Vida útil residual)

Estado de conservação / Consultar a Tabela **ROSS\_HEIDECKET = D=14,30%**

Coefficiente de Depreciação Física: 14,30%

CUB - Depreciação física (Estado aparente).

$$\mathbf{R\$ 1.773,50 - 14,30\% = R\$ 1.519,88}$$

Área edificada x CUB depreciado

$$\mathbf{9.270,8 \text{ m}^2 \times R\$ 1.519,88 = R\$ 14.090.503,50}$$

**CUSTO DE REPRODUÇÃO (resultado da multiplicação dos valores supramencionados: R\$ 14.090.503,50. Somado ao valor por mim atribuído ao terreno, de R\$ 22.950.000,00, atribuo ao imóvel o valor de R\$ 37.040.503,50 (TRINTA E SETE MILHÕES E QUARENTA MIL E QUINHENTOS E TRÊS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).**

**\*OBS: Valor atribuído de Padrão Comercial - CAL/ Tipo - CSL8 e demais referências foram extraídas da tabela informada no site/ Fonte: <http://sindusconj.com.br/>, também anexa ao processo, juntamente com a aludida Tabela ROSS HEIDECKET.**

Ademais, ainda que eu considerasse a área construída informada pela executada, de 9.236,67 m<sup>2</sup>, e adote o método de descrito, baseado no critério demonstrado acima, de Custo de Reprodução da área construída/custos unitários básicos de construção (CUB/m<sup>2</sup>), teríamos um Custo de Reprodução / valor total de área construída, de R\$ 14.038.629,99 (R\$ 9.236,67 x R\$ 1.519,88). Considerando ainda que atribuí ao metro quadrado do terreno, o valor de R\$ 850,00, o que fez uma área total de terreno de R\$ 22.950.000,00, e tal valor, inclusive, é bem superior ao valor de área de terreno atribuído pela executada, que foi de R\$ 21.030.816,10, chegaríamos ao valor total do imóvel de R\$ 36.988.629,99, valor este MUITO inferior ao valor de avaliação de R\$ 43.5 milhões, informado pela executada.

*Isto posto, discordo do valor atribuído pela executada, impugnante ao laudo de reavaliação, e com as devidas atualizações, e pelas razões supramencionadas, reajusto o valor de reavaliação para **37.040.503,50 (TRINTA E SETE MILHÕES E QUARENTA MIL E QUINHENTOS E TRÊS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)**, prestando os esclarecimentos determinados no Termo de Notificação de ID 4058201.14536286.*

O referido é verdade. Dou fé.



Campina Grande/PB, data de validação no sistema.

