

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 0001733-52.2023.5.10.0111 em 15/01/2024 15:41:00 - cfe904f e assinado eletronicamente por:

- FABIANO FRANCO DANIEL

Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10 REGIAO:02011574000190



Consulte este documento em:
<https://pje.trt10.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
usando o código **24011515380581100000038781227**



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Gama/DF

Referência: CartPrecCiv 0001733-52.2023.5.10.0111

Exequente: Renato de Sousa

Executado: Arca Eletron e Eletrificação Ltda

Endereço: Polo Juscelino Kubitschek, Trecho 1, conjunto 8, lote 19.
Santa Maria, Brasília/DF. CEP 72549-540

Valor da Execução: R\$ 656.805,93, atualizados em 31/07/2023.

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

No dia 11 de janeiro de 2024, compareci ao endereço indicado e AVALIEI o imóvel abaixo, prosseguindo com a correspondente PENHORA, conforme abaixo.:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

MATRICULA n.º 27887.- IMÓVEL.- LOTE n.º 19 - CONJUNTO 08 - TRECHO 01 - USO (ID/C) - POLO DE DESENVOLVIMENTO "JUSCELINO KUBITSCHKEK" - Setor de Indústria e Comércio - SANTA MARIA - RA-XIII-DF, medindo 88,36m de frente, 88,50m de fundo, 154,55m de lateral direita, e 154,548m de lateral esquerda, perfazendo a área total de 13.666,63m², limitando-se pela frente, fundo e lateral direita com vias públicas, e pela lateral esquerda com o lote 18.- Proprietária: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, com sede nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob o n.º 00.359.877/0001-73.- Registro anterior: R-8 e Av.10 da matrícula n.º 1142, deste Serviço Registral.- Dou fé.- Gama, DF, 04 de novembro de 2003.- O Oficial.--

Matrícula: n.º 27.887 do 5º Ofício do Registro Imobiliário do DF.

Endereço atual – Polo Juscelino Kubitschek, Trecho 1, conjunto 8, lote 19. Santa Maria, Brasília/DF. CEP 72549-540.

Observações – Trata-se de um imóvel comercial de bom padrão, tomando-se como referência a localização e o estado de conservação das edificações. Atualmente, o imóvel está desocupado. Há espaço para amplo estacionamento, acesso a caminhões e bom espaço para manobras. Contém sala de reuniões, banheiros, depósito e duas construções pequenas na parte externa.

Ocupação – Desocupado. Disponível ao aluguel, desde novembro/2023.

Avaliação – Pela aplicação do método Evolutivo, conforme demonstrativo anexo, avalio o imóvel em **12.620.082,30 (Doze milhões seiscientos e vinte mil e oitenta e dois reais e trinta centavos)**

Brasília, 15 de janeiro de 2024

Fabiano Franco Daniel
Oficial de Justiça Avaliador

OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Gama/DF

Referência: CartPrecCiv 0001733-52.2023.5.10.0111

Exequente: Renato de Sousa

Executado: Arca Eletron e Eletrificação Ltda

Endereço: Polo Juscelino Kubitschek, Trecho 1, conjunto 8, lote 19.
Santa Maria, Brasília/DF. CEP 72549-540

Valor da Execução: R\$ 656.805,93, atualizados em 31/07/2023.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

1. TERRENO

| | IMÓVEL 1 | IMÓVEL 2 | IMÓVEL 3 |
|-------------------------|---|---|---|
| Foto |  |  |  |
| Anúncio | https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-santa-maria-santa-maria-df-polo-de-desenv-juscelino-kubitschek-trecho-1-conjunto-3-270279 | https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-santa-maria-santa-maria-df-polo-de-desenv-juscelino-kubitschek-trecho-1-conjunto-1-587022 | https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-nucleo-rural-hortigranjeiro-santa-maria-df-rodovia-df-290-696308 |
| Endereço | Polo JK Trecho 1 | Polo JK Trecho 1 | DF 290 |
| Bairro | Santa Maria | Santa Maria | Santa Maria |
| Área | 10.000,00 m ² | 5,014,00 m ² | 20.000,00 m ² |
| Valor Anunciado | R\$ 8.000.000,00 | R\$ 2.900.000,00 | R\$ 4.700.000,00 |
| Valor do m ² | R\$ 800,00 | R\$ 578,38 | R\$ 235,00 |

1.1. VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

| | |
|------------------------|-------------------------|
| | VALOR DO M ² |
| | R\$ 800,00 |
| | R\$ 578,38 |
| | R\$ 235,00 |
| Total | R\$ 1.613,38 |
| ÷ 3 = Média | R\$ 537,80 |
| Taxa de Regateio (-5%) | R\$ 510,91 |

* Excluídos da média o maior e o menor valor.

1.2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| ÁREA | 13.666,63m ² |
| Valor do m ² | R\$ 510,91 |
| VALOR DO TERRENO | R\$ 6.982.417,93 |

Diante do demonstrativo, o valor do terreno é de **R\$ 6.982.417,93** (Seis milhões novecentos e oitenta e dois mil quatrocentos e dezessete reais e noventa e três centavos).

OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Gama/DF

Referência: CartPrecCiv 0001733-52.2023.5.10.0111

Exequente: Renato de Sousa

Executado: Arca Eletron e Eletrificação Ltda

Endereço: Polo Juscelino Kubitschek, Trecho 1, conjunto 8, lote 19.
Santa Maria, Brasília/DF. CEP 72549-540

Valor da Execução: R\$ 656.805,93, atualizados em 31/07/2023.

2. CONSTRUÇÕES

Tal como informado acima, no tópico “observações”, trata-se de um imóvel comercial de bom padrão, tomando-se como referência a localização e o estado de conservação das edificações. Atualmente, o imóvel está parcialmente locado. Há espaço para amplo estacionamento, acesso a caminhões e bom espaço para manobras. Contém sala de reuniões, banheiros, depósito e duas construções pequenas na parte externa. Nenhuma das edificações está registrada na matrícula disponibilizada no processo. A data do último registro na matrícula é 05/07/2022.

A fim de obter maior precisão, utilizarei os parâmetros do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB para avaliar o bem.

Nesse sentido, como o imóvel aproxima-se ao enquadramento contido na tabela CUB, disponibilizada no site do SINDUSCON/DF (www.sinduscondf.org.br/indicadores¹), no caso Projetos – Galpão Industrial e Residência Popular, utilizo para avaliação das construções o valor referente ao código GI (galpão industrial) que, para o mês de novembro/2023, por ser o último mês disponível, referencia-se em R\$ 1.160,67 (mil cento e sessenta reais e sessenta e sete centavos)

Compete, ainda, ajustar o CUB, tendo-se em vista algumas particularidades das construções e conforme a NBR 12.721. Há na área externa, conforme fotografias, duas pequenas construções e uma guarita. Para esta, não há ajustes a se aplicar, pois a norma referida entende que o índice é o mesmo, ou seja, 1,00, ficando o valor do m² o mesmo do CUB padrão. Entretanto, tendo-se em vista o padrão da construção, a localização do terreno, o tamanho do estacionamento e qualidade do interior do galpão, aplico o índice de 0,4, uma vez que, exceto a posição do terreno, tais melhorias são oriundas da construção do prédio, a fim de torná-lo operante e condizente com a atividade empresarial.

CONSTRUÇÃO

| Metragem* | Valor do CUB | Ajuste | Total |
|--------------------------------------|--------------|--------------|-------------------------|
| 3.469,46 ² m ² | R\$ 1.160,67 | R\$ 1.624,94 | R\$ 5.637.664,33 |

*Destaco que, por não estar de posse da planta do imóvel, utilizei o app *Google Earth* para calcular a metragem aproximada da área construída.

¹ Acesso em 08/01/2024, às 15h.

² Metragem aproximada, a partir do app *Google Earth*, conforme indicações na imagem abaixo.



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Gama/DF

Referência: CartPrecCiv 0001733-52.2023.5.10.0111

Exequente: Renato de Sousa

Executado: Arca Eletron e Eletrificação Ltda

Endereço: Polo Juscelino Kubitschek, Trecho 1, conjunto 8, lote 19.
Santa Maria, Brasília/DF. CEP 72549-540

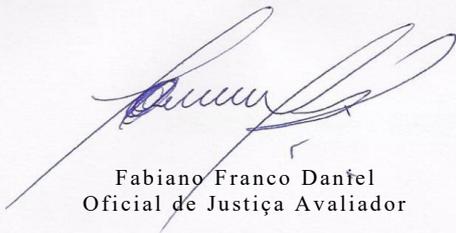
Valor da Execução: R\$ 656.805,93, atualizados em 31/07/2023.

3. AVALIAÇÃO GLOBAL

| | |
|--------------|--------------------------|
| Terreno | R\$ 6.982.417,93 |
| Construções | R\$ 5.637.664,33 |
| TOTAL | R\$ 12.620.082,30 |

Diante de tudo exposto, AVALIO O BEM em **R\$ 12.620.082,30 (Doze milhões seiscentos e vinte mil e oitenta e dois reais e trinta centavos)**.

Nota: Cumpre destacar que nenhuma das construções estão averbadas na matrícula, que contém apenas o terreno, logo, é de bom alvitre as deduções dos valores correspondentes a todo o processo de averbação, que aqui não foi apreciado.



Fabiano Franco Daniel
Oficial de Justiça Avaliador

OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Gama/DF

Referência: CartPrecCiv 0001733-52.2023.5.10.0111

Exequente: Renato de Sousa

Executado: Arca Eletron e Eletrificação Ltda

Endereço: Polo Juscelino Kubitschek, Trecho 1, conjunto 8, lote 19.
Santa Maria, Brasília/DF. CEP 72549-540

Valor da Execução: R\$ 656.805,93, atualizados em 31/07/2023.

FOTOGRAFIAS



Imagem Superior – Fonte App *Google Earth*



Foto em perspectiva
Frente 1



Foto em perspectiva
Frente 2

OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Gama/DF

Referência: CartPrecCiv 0001733-52.2023.5.10.0111

Exequente: Renato de Sousa

Executado: Arca Eletron e Eletrificação Ltda

Endereço: Polo Juscelino Kubitschek, Trecho 1, conjunto 8, lote 19.
Santa Maria, Brasília/DF. CEP 72549-540

Valor da Execução: R\$ 656.805,93, atualizados em 31/07/2023.



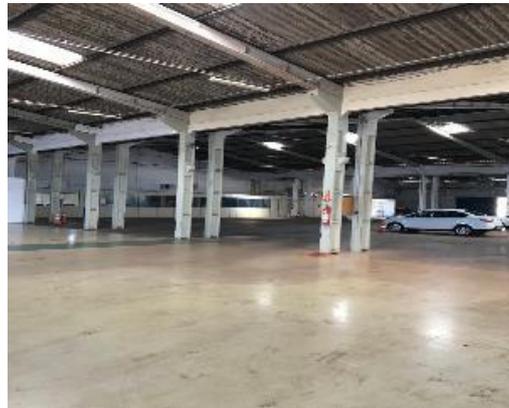
Anúncio – Frente BR



Frente BR em Perspectiva



Interior



Interior

OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Gama/DF

Referência: CartPrecCiv 0001733-52.2023.5.10.0111

Exequente: Renato de Sousa

Executado: Arca Eletron e Eletrificação Ltda

Endereço: Polo Juscelino Kubitschek, Trecho 1, conjunto 8, lote 19.
Santa Maria, Brasília/DF. CEP 72549-540

Valor da Execução: R\$ 656.805,93, atualizados em 31/07/2023.



Interior – Sala de Reuniões



Interior - Divisórias



Interior – Pé direito



Interior – Pé direito

OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Gama/DF

Referência: CartPrecCiv 0001733-52.2023.5.10.0111

Exequente: Renato de Sousa

Executado: Arca Eletron e Eletrificação Ltda

Endereço: Polo Juscelino Kubitschek, Trecho 1, conjunto 8, lote 19.
Santa Maria, Brasília/DF. CEP 72549-540

Valor da Execução: R\$ 656.805,93, atualizados em 31/07/2023.



Construção externa



Construção externa