



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

**AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO**

DATA 27/02/2023	MANDADO Nº ID 270433567	PROCESSO Nº 0006271-51.2011.4.03.6133	NOME DO OFICIAL DE JUSTIÇA Marcelo Ferreira Pinto
--------------------	----------------------------	------------------------------------------	------------------------------------------------------

ENDEREÇO Rua Cabo Diogo Oliver, n.º 758, Ponte Grande	CIDADE Mogi das Cruzes	UF SP
----------------------------------------------------------	---------------------------	----------

Em cumprimento ao mandado anexo, expedido pelo(a) M.M. Juiz(a) Federal da 2ª Vara Federal desta Jurisdição,

REQUERIMENTO DE UNIÃO (FAZENDA NACIONAL)
---------------------------------------------

CONTRA CLUBE NAUTICO MOGIANO
---------------------------------

PARA PAGAMENTO DA QUANTIA DE -
-----------------------------------

E aí, após as formalidades legais e de estilo, **CONSTATEI E E REAVALIEI** os seguintes imóveis:

1) Imóvel registrado sob o nº 11.480 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, a seguir descrito: "UM TERRENO sem benfeitorias, situado com frente para a rua Joaquina Maria de Jesus, antiga rua Tres, da Vila Mogilar, bairro do mesmo nome, perímetro urbano desta cidade, medindo 160,00 metros de frente, sendo que da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede aproximadamente 120,00 metros, por linha irregular, e divide com terrenos de propriedade de Nobuo Kondo, até alcançar as margens naturais do Rio Tiete, pelo lado esquerdo mede também 120,00 metros aproximadamente e divide por cerca de arame com propriedade do Clube Nautico Mogiano, até as margens naturais do Rio Tiete, e nos fundos divide com o Rio Tiete, perfazendo a área de 18.410,00 m2., medidas essas todas mais ou menos". **REAVALIAÇÃO: R\$ 7.734.409,20 (sete milhões, setecentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e nove reais e vinte centavos).**

2) Imóvel registrado sob o nº 18.011 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, a seguir descrito: "UMA CASA OPERARIA com três cômodos e uma garagem, situada na Rua Joaquina Maria de Jesus, sem número, antiga rua três, e seu respectivo terreno encerrando a área de 4.620m2, mais ou menos, situado na Vila Mogilar, perímetro urbano desta cidade, com as seguintes divisas: começa na rua Joaquina Maria de Jesus, antiga rua três, daí segue em linha perpendicular aquela rua, até atingir a margem de uma lagoa artificial, segue dividindo pela margem dessa lagoa até atingir a margem do Rio Tietê, quebra a esquerda e segue pela margem do Rio até encontrar a entrada de outra lagoa, quebra novamente pela margem de outra lagoa, por uma linha mais ou menos reta, até encontrar a rua Joaquina Maria de Jesus, antiga rua Três, quebra ainda a esquerda e segue por estrada, na extensão de 20,00 metros até encontrar o ponto de partida dessas divisas; confrontações: pela frente com a rua Joaquina Maria de Jesus, antiga rua três, de um lado com a lagoa artificial, no outro lado com outra lagoa artificial, e nos fundos com o Rio Tietê." **AVALIAÇÃO: R\$ 1.940.954,40 (um milhão, novecentos e quarenta mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e quarenta centavos).**

3) Imóvel registrado sob o nº 20.077 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, a seguir descrito: "UM TERRENO sem benfeitorias, sito no Bairro da Ponte Grande, desta comarca, com a área de 15.000m2.; mais ou menos, dentro das seguintes divisas: principia em um marco de pedra, na margem direita do Rio Tietê, de quem desce. deste marco. descendo o rio. até encontrar em sua margem direita. um outro marco de pedra. deixando o

rio, defletindo à direita e seguindo em reta, em uma distância de 70m, vai até o marco de pedra onde deram princípio as divisas, confrontando neste lado com Bento José Gonçalves, por uma cerca de arame”. **REAVALIAÇÃO: R\$ 6.301.800,00 (seis milhões, trezentos e um mil e oitocentos reais).**

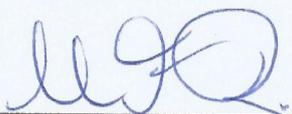
4) Imóvel registrado sob o nº 40.225 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, a seguir descrito: “UM TERRENO sem benfeitorias, sito nesta Cidade, à Rua Tietê, perímetro urbano deste município e Comarca, com as seguintes medidas, rumos, divisas e confrontações: começa num ponto cravado a beira do Rio Tietê, à 36 metros da estaca 01, denominado ponto “A”; daí acompanhando referido Rio Tietê, segue até a estaca 02, com o rumo 83º07’S.W. e distância de 20 metros, daí continua acompanhando referido Rio Tietê, numa distância de 148 metros e o rumo de 31º59’N.W., deste ponto deflete a esquerda com o rumo de 67º15 S.W. e a distância de 38,60 metros, onde se encontra a estrada municipal Mogi – Ponte Grande, atual continuação da Rua Tietê, segue pela mesma defletindo a esquerda com os seguintes rumos e distâncias: E.4-5=13º10S.E. e distância 60 metros, estaca 5-6=0º42S.W. e distância de 59 metros; estaca 6-7=13º35S.W. e distância de 52 metros; estaca 7-8=4º47S.W. e distância de 20 metros, estaca 8-9=19º18S.E. e distância de 37 metros; estaca 9-10=61º54S.E. e distância de 34 metros; estaca 10-11=71º05S.E. e distância de 23 metros; estaca 11-12=58º27S.E. e distância de 26 metros e distância de 26 metros, deste ponto continua com o rumo de 32º05S.E. e distância de 6 metros onde se encontra cravado o ponto denominado “B” e também a porteira do Clube Náutico Mogiano, daí deflete à esquerda acompanhando uma estrada particular do mesmo Clube Náutico Mogiano numa distância de em reta 154 metros, lugar onde encontra-se cravado o ponto “A”, ponto inicial da descrição destas divisas, que foram descritas em sentido anti-horário e que envolve a área de 21,460 metros quadrados”. **REAVALIAÇÃO: 9.015.775,20 (nove milhões, quinze mil, setecentos e setenta e cinco reais e vinte centavos).**

**Constatação:** Sobre a totalidade dos terrenos que compõem a área ocupada pela executada (matrículas 11.480, 18.011, 20.077, 40.225 e áreas remanescentes, conforme mapa anexo) existem benfeitorias (instalações do Clube) não averbadas nas respectivas certidões das matrículas, tais como, salões, piscinas, vestiários, parte do campo de futebol, quadra, pista de corrida/caminhada e área verde. Visualmente, não é possível precisar quais construções (ou suas frações) ocupam cada matrícula, embora seja possível estimar a taxa de ocupação do solo de forma geral em 25%. De se destacar, ainda, que nem as certidões apresentadas nem o mandado mencionam o n.º do cadastro municipal correspondente a cada matrícula ou à totalidade da área objeto de penhora. Assim, ante a impossibilidade técnica de se individualizarem os terrenos, as benfeitorias, bem como de fazer a devida correlação entre ambos, e, devido à ausência de parâmetros para se proceder à avaliação das construções pelo método evolutivo (índice CUB), procedi à reavaliação dos terrenos e das edificações de forma global, conjunta, utilizando como parâmetro, para os terrenos, preços praticados no mercado imobiliário de Mogi das Cruzes, referentes a glebas urbanizáveis, assim entendidas as áreas relativamente grandes, situadas em zona urbana e com inegável vocação para o loteamento. Para as construções, em virtude de todo o exposto, apliquei um percentual sobre o valor encontrado.

**Total da reavaliação: R\$ 24.992.938,80 (vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e dois mil, novecentos e trinta e oito reais e oitenta centavos).**

**Obs:** demonstrativo de avaliação anexo.

E, para constar, vai o presente auto assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador Federal.



Marcelo Ferreira Pinto – RF 7590

## DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

**Valor do terreno:** o valor do metro quadrado foi obtido através do método comparativo direto de dados do mercado, considerando-se anúncios de imobiliárias atuantes na região, conforme demonstrativo abaixo:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anunciante:	Argentino Imóveis CRECI 156046	Lunare Imóveis CRECI 23.165-J	Isa Empreendimentos Imobiliários – 19.133
Referência:	2359 (site vivareal)	AR0032 (site vivareal)	2945960847 (site imovelweb)
Endereço:	não especificado	não especificado	Avenida Joaquim Pereira de Carvalho, n.º 990
Bairro:	Volta Fria	Volta Fria	Volta Fria
Área total:	17.547 m <sup>2</sup>	18.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>
Valor Anunciado:	R\$ 8.000.000,00	R\$ 7.400.000,00	R\$ 15.000.000,00
Valor do m <sup>2</sup> :	<b>RS 455,91</b>	<b>R\$ 411,11</b>	<b>R\$ 300,00</b>

Fontes: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-volta-fria-bairros-mogi-das-cruzes-17547m2-venda-RS8000000-id-2545897480>, <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-volta-fria-bairros-mogi-das-cruzes-18000m2-venda-RS8640000-id-2451647605/>, e <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-volta-fria-bairros-mogi-das-cruzes-50000m2-venda-RS15000000-id-2595421955/> Consulta em 19.04.2023.

### VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
	R\$ 455,91
	R\$ 411,11
	R\$ 300,00
<b>Total</b>	R\$ 1.167,02
<b>÷ 3 = MÉDIA</b>	R\$ 389,00
<b>(-) 10% Taxa de regateio e corretagem</b>	<b>R\$ 350,10</b>

**Valor das construções:** como acima mencionado, não foi possível chegar a um valor das construções utilizando o método evolutivo, tendo em vista a ausência de dados essenciais. De todo modo, constatei que as construções são bastante antigas, aparentemente com mais de 40 (quarenta) anos, circunstância que a um só tempo deprecia o bem (conforme tabela Ross Heidecke) como pode acarretar gastos com a sua efetiva demolição, a depender da atividade a ser empreendida por eventuais arrematantes. Frise-se que a área construída, aparentemente, não ocupa mais de 25% do imóvel. As demais áreas desportivas, como os campos de futebol, ocupam a parte mais expressiva dos terrenos. Por todas as razões expostas, considerar-se-á, na avaliação das benfeitorias, tão somente um adicional de 20% (vinte por cento) sobre o valor do terreno.

<b>CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (matrícula 11.480)</b>	
Área	18.410 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup> (adicional de 20% pelas construções)	R\$ 420,12
Valor do imóvel	R\$ 7.734.409,20

<b>CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (matrícula 18.011)</b>	
Área	4.620 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup> (adicional de 20% pelas construções)	R\$ 420,12
Valor do imóvel	R\$ 1.940.954,40

<b>CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (matrícula 20.077)</b>	
Área	15.000 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup> (adicional de 20% pelas construções)	R\$ 420,12
Valor do imóvel	R\$ 6.301.800,00

<b>CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (matrícula 40.225)</b>	
Área	21.460 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup> (adicional de 20% pelas construções)	R\$ 420,12
Valor do imóvel	R\$ 9.015.775,20

WFB