



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª REGIÃO  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO CEARÁ  
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MARACANAÚ  
34ª VARA

**Processo: 0002050-18.2015.4.05.8109**

**Classe: 99 – Execução Fiscal**

**Exequente: União Federal (Fazenda Nacional)**

**Executado: HNR Nordeste Componentes Industriais LTDA**

## **DECISÃO**

Trata-se de execução fiscal movida pela UNIÃO em face de HNR NORDESTE COMPONENTES INDUSTRIAIS LTDA visando haver valores inscritos em dívida ativa.

Ordenou-se a realização da alienação judicial de bem imóvel penhorado, avaliado nos termos do auto de fls. 143-147.

Em seguida, o leiloeiro designado atravessou petição (fls. 185-187), pugnando pelo saneamento de divergência consistente em avaliações díspares e discrepantes do imóvel penhorado em execuções fiscais distintas contra o mesmo devedor (0002050-18.2015.4.05.8109 e 0000281-38.2016.4.05.8109), em espectro temporal semelhante, mas por oficiais de justiça distintos.

A fim de embasar a decisão saneadora, os oficiais de justiça responsáveis pelas avaliações prestaram esclarecimentos sobre as avaliações, consoante informações de fls. 191-193.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. Passo a decidir.

Diante dos esclarecimentos prestados pelos oficiais de justiça, entendo que o laudo que avaliou o imóvel no montante de R\$ 3.652.900,00 (três milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil e novecentos reais), no bojo do processo n.º 0000281-38.2016.4.05.8109, é aquele que melhor reflete o valor mercadológico do bem imóvel penhorado (fls. 192-193).

Com efeito, o oficial de justiça sopesou, adequadamente, o tratamento diferenciado que se deve dar ao valor do terreno (área de 9.894,50 m<sup>2</sup>) e o valor da área construída (galpão industrial, de área de 1.860,00 m<sup>2</sup>), cujas áreas, como se pode ver, são bastante distintas.

195  
P



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU DA 5ª REGIÃO  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO CEARÁ  
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MARACANAÚ  
34ª VARA

---

De fato, benfeitorias e terra nua não podem ser avaliadas como uma coisa só, especialmente quando a área construída não corresponde à área do terreno.

Ante o exposto, saneio a divergência fixando como valor da avaliação única do bem imóvel penhorado do devedor nas execuções fiscais a quantia de R\$ 3.652.900,00 (três milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil e novecentos reais).

Intime-se.

Translade-se cópia da presente decisão para os autos do processo n.º 0000281-38.2016.4.05.8109.

Maracanaú/CE, 17 de dezembro de 2018.

  
**Ricardo Ribeiro Campos**  
Juiz Federal da 34ª Vara



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL NO CEARÁ**

**34ª VARA**

PROCESSO Nº 0000281-38.2016.4.05.8109

CLASSE 99 – EXECUÇÃO FISCAL

**INFORMAÇÃO**

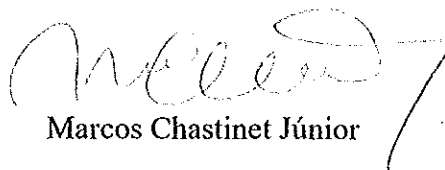
Em resposta ao que determina o despacho do MM Juiz Federal da 34ª Vara, de fls. 390, peço vênha para informar e esclarecer a metodologia empregada na realização da avaliação do bem imóvel objeto da penhora nos autos do processo epigrafado, situado no âmbito da jurisdição da Subseção Judiciária de Maracanaú. Inicialmente cabe esclarecer que a avaliação do bem imóvel erigido é dada pela soma do preço encontrado para a área do terreno acrescido do preço encontrado para a área construída. No caso em espécie, o imóvel avaliado foi um imóvel industrial, localizado no Distrito Industrial, na rua Leste I, 222, no Genipapeiro, com acesso rústico, em vias de terra. A área do terreno é de quase um hectare (9.894,50m<sup>2</sup>) e a área construída trata-se praticamente de um único galpão industrial, de grandes dimensões, ali erigido (1.860m<sup>2</sup>). Ora, para encontrar o valor do metro quadrado do terreno vali-me de pesquisa junto a anúncios de terrenos de grandes dimensões localizados dentro do perímetro do Distrito Industrial I, desprezando aqueles localizados às margens de avenidas de grande circulação como a Rodovia do 4º Anel Viário e a Mendel Steinbruch, encontrando entre os terrenos aí localizados uma oscilação de preços de R\$ 150,00/m<sup>2</sup> a R\$ 250,00/m<sup>2</sup> (exemplo de sítio eletrônico pesquisado: <https://www.vixareal.com.br/venda-ceara/maracanau/bairros/distrito-industrial-1/>).

Optando por um valor na média de preços de terrenos similares encontrados nesta zona geográfica, estabeleci como parâmetro para avaliação da área do terreno o valor de R\$ 200,00/m<sup>2</sup>. Passando à segunda parte do cálculo da avaliação, a saber, a área construída, vali-me do auxílio da tabela publicada pelo Sindicato das Construtoras do Ceará – SINDUSCON/CE onde estabelece os Custos Unitários Básicos de Construção por metro quadrado, o CUB/m<sup>2</sup>, para o mês de setembro de 2017 (encontrado em: <http://sindusconce.com.br/cub/>). Achei para o metro quadrado do Padrão Galpão Industrial (GI) o valor de R\$ 1.235,15/m<sup>2</sup>. Ora, este valor é atribuído para o custo básico de um galpão novo, dentro dos parâmetros de construção próprios desta modalidade, a saber, uma construção com bloco de pré-moldados, de pé direito duplo e com estrutura metálica de sustentação do telhado metálico, item este que provoca o encarecimento do seu metro quadrado. Apesar da construção avaliada estar num estado de conservação

192

193

muito bom, a sua estrutura de sustentação das telhas é toda em alvenaria, e as telhas são de cimento, o que diminui consideravelmente o seu valor, havendo aplicado uma depreciação de pouco mais de 25% sobre o custo apresentado. Destarte, de posse dos dois valores unitários, para a área de terreno (R\$ 200,00/m<sup>2</sup>) e para a área construída em galpão (R\$ 900,00/m<sup>2</sup>), multipliquei esses valores unitários pelas áreas fornecidas (9.894,50m<sup>2</sup> e 1.860,00m<sup>2</sup>, respectivamente), obtendo o valor de avaliação total do imóvel. É o que tenho a esclarecer. Maracanaú, 10 de dezembro de 2018.



Marcos Chastinet Júnior

Oficial de Justiça Avaliador Federal