



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0246200-49.1999.5.15.0010
AUTOR: UBIRATAN RINALDI SANTOS E OUTROS (11)
RÉU: VIACAO CIDADE AZUL E TURISMO LTDA - ME E OUTROS (2)

ID do mandado: {VAL \$idMandado}

Destinatário: {VAL \$nomeDestinatarioMandado}

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 3e13804

Destinatário: {VAL \$PAC.nome_endereco_destinatario}

Certifico, em princípio, que extrapolei o tempo de cumprimento, em razão da necessidade de visita a órgãos públicos (Atende Fácil e Setor de Cadastro do Município), ao imóvel penhorado, a imobiliárias locais, bem como pela necessidade de consulta e conferência a outros processos judiciais onde já houve pesquisa patrimonial e/ou penhora de bens da executada.

Sobre a consulta prévia, foram identificados outros imóveis em nome da executada (20.958 do 1º CRI , 12.760 e 16.083 do 8º CRI, todos de São Paulo; 11.801 do 2º CRI de Limeira; 13.307 e 18.833 do CRI de Praia Grande), todos eles com registro de indisponibilidade e alguns com averbação de penhora. Alguns certamente tem valor inferior à presente execução, e outros não foi possível apurar, principalmente por estarem situados em outras jurisdições, valendo ressaltar que o imóvel 11.801 do 2º CRI de Limeira possui aproximadamente 4.900 m² de área. Referidas matrículas não foram juntadas, para fins de organização, mas foram salvas em pasta própria no servidor de dados da Secretaria da Vara.

Após a introdução, certifico que **PENHOREI E AVALIEI** o imóvel matrícula 6.171 do 1º CRI de Rio Claro, nos termos do auto de penhora e laudo de avaliação que seguem em anexo, acompanhados de documentos e anexo de registro fotográfico. Houve óbice para averbação da penhora, nos termos da nota de devolução

em anexo, em razão do bloqueio aposto à AV-11 da matrícula, por ordem do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca da Rio Claro, o que não impediu, no entanto, a constrição.

Por fim, deixei de dar ciência da penhora e conseqüentemente nomeação de depositário, por ausência de pessoa apta para o encargo, solicitando que tais providências acessórias sejam deliberadas pelo juízo.

RIO CLARO/SP, 21 de setembro de 2023.

RENATO FERNANDES DE OLIVEIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: RENATO FERNANDES DE OLIVEIRA - Juntado em: 21/09/2023 11:36:36 - 9e4d639
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIAO:03773524000103
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23092110140045600000212016177?instancia=1>
Número do processo: 0246200-49.1999.5.15.0010
Número do documento: 23092110140045600000212016177

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO**Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro****PROCESSO:** ATOrd 0246200-49.1999.5.15.0010**AUTOR:** UBIRATAN RINALDI SANTOS E OUTROS (11)**RÉU:** VIACAO CIDADE AZUL E TURISMO LTDA - ME E OUTROS (2)**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Em 12/09/2023, de acordo com determinações contidas no mandado de pesquisa básica, penhorei e avaliei o imóvel matrícula 6.171 do 1º Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Rio Claro, conforme segue abaixo. Ademais, não foi possível a averbação da penhora, nos termos da nota de devolução em anexo, em razão de bloqueio judicial na matrícula, aposto pelo juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro.

1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de determinação judicial de penhora e avaliação, que após pesquisa patrimonial recaiu sobre o imóvel matriculado sob nº 6.171 do 1º Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Rio Claro. Trata-se de imóvel consistente na integralidade da quadra formada pelas Avenidas Presidente Kennedy e Avenida 29, Ruas 11 e 12, no Bairro do Estádio, cidade de Rio Claro, em terreno que completa 9.498 m² de área, conforme consta da certidão de valor venal obtida segundo a referência cadastral 04.01.126.0001.001, código reduzido 0076817 onde ainda consta como endereço de referência Avenida Presidente Kennedy, 184, Bairro do Estádio, CEP 13.501-270.



O prédio fica nas proximidades do Estádio Municipal Dr. Augusto Schmidt Filho, Ginásio de Esportes Municipal, e abrigou a sede da executada Viação Cidade Azul, encontrando-se no momento desocupado.

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0246200-49.1999.5.15.0010

AUTOR: UBIRATAN RINALDI SANTOS E OUTROS (11)

RÉU: VIACAO CIDADE AZUL E TURISMO LTDA - ME E OUTROS (2)

O imóvel se situa em zona urbana, sendo dotado dos serviços essenciais necessários, como iluminação, rede de água e esgoto, coleta de lixo e serviços de internet e telefonia.

Além disso, a localização é privilegiada, estando próximo a Unidade Básica de Saúde da 29 (UBS 29) Supermercados (unidades Savegnago), aos centros comerciais Boulevard dos Jardins, Stern Mall, entre outros, e diversos comércios de alto padrão, como padarias, restaurantes, sorveterias, bares, açougues, posto de gasolina, farmácia, pet shop e outras empresas do ramo, no raio de menos de 500 metros. Além disso, se localiza próximo a escolas públicas e particulares, igrejas, praças públicas, e ao Aerooclube (Aeroporto Municipal Adhemar de Barros), cujo entorno é utilizado de forma intensa como local de convívio social e práticas esportivas.

Embora em tese possa ter aproveitamento diverso, no mesmo local do imóvel penhorado há predominância de utilização comercial, como concessionárias de veículos (Peugeot/Citroen, Honda e Jeep), academia de grande porte, supermercado, Pet Shop Petz, Esmalglass Indústria Química e a Unidade de Saúde da Avenida 29. Segundo Mapa de Zoneamento Urbano do Município de Rio Claro – Pano Diretor 2022, a área se situa em Zona de Uso Diversificado – ZUD (mapa em anexo).



Com relação às edificações existentes, que serão discriminadas de forma mais pormenorizada mais à frente, adianta-se que há basicamente quatro tipos de construção distintas. Uma delas é uma espécie de recepção em formato oval, com vidros resistentes, e construção desgastada pelo decurso do tempo e falta de utilização. A segunda é a área destinada a escritório, com dois andares, em estado razoável de conservação. A terceira é um barracão, estilo galpão, com cobertura de telhas metálicas e sem forros. A última é uma

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0246200-49.1999.5.15.0010

AUTOR: UBIRATAN RINALDI SANTOS E OUTROS (11)

RÉU: VIACAO CIDADE AZUL E TURISMO LTDA - ME E OUTROS (2)

construção mista com telhas metálicas, parte com forro, que serviam de refeitório. Embora a certidão de valor venal aponte área construída de 4.383 m², na vistoria, realizada em 09/08/2023, na companhia da Sra. Patrícia Sassaki, pude perceber que a construção ocupa área menor. Referida diferença provavelmente é decorrente de área que foi demolida/inutilizada.

Embora não haja impedimento para que um bem do tamanho de uma quadra completa seja fracionada em áreas menores, em cumprimento ao disposto no art. 872, § 1º do CPC, não me parece que eventual desmembramento possa ser feito de forma cômoda, sendo mais razoável concluir que o seria feito com dispêndio financeiro prejudicial às partes envolvidas, e com potencial para afastar possíveis interessados.

Ademais, integram o presente auto e laudo de avaliação registros fotográficos complementares em anexo.

2 – DA VISTORIA

A vistoria foi realizada em 09/08/2023, na presença da representante da executada, Sra. Patrícia Sassaki.

3 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Será utilizada de forma preponderante o método evolutivo, que leva em consideração o valor do terreno, arbitrado a partir de amostras comparativas, sendo utilizados, quando possível, o método comparativo direto.

Como explicado acima, a avaliação das edificações será feita de forma separada, de acordo com a natureza dos prédios, pela diferença da idade da construção e do padrão construtivo entre eles.

AVALIAÇÃO TERRENO

O valor do metro quadrado do terreno será utilizado para todas as áreas, e para fins de organização é válida a sua definição de forma prévia e em separado.

Pesquisa de Mercado:

Imobiliária Rino –

1) terreno no Bairro do Estádio com 1.050 m² por R\$ 850.000,00. Valor médio de R\$ 810,00/m²

<https://www.rinoimoveis.com.br/imovel/terreno-de-1-050-m-estadio-rio-claro/TE0223-RINP?from=sale>

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO**Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro****PROCESSO:** ATOrd 0246200-49.1999.5.15.0010**AUTOR:** UBIRATAN RINALDI SANTOS E OUTROS (11)**RÉU:** VIACAO CIDADE AZUL E TURISMO LTDA - ME E OUTROS (2)**Imobiliária Rodrigues Barros**

2) terreno no Bairro do Estádio/Consolação com 940m² por R\$ 2.550.000,00. Valor médio de R\$ 2.710,00m².

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estadio-bairros-rio-claro-940m2-venda-RS2550000-id-2602615387/>

Imobiliária Pecini

3) terreno no Bairro do Estádio, próximo ao avaliando, com 1983m² por R\$ 5.000.000,00. Valor médio de R\$ 2.520,00m².

<https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-de-1-983-m-estadio-rio-claro/TE0438-PFG?from=sale>

Da análise das amostras acima, já se identifica de imediato uma grande discrepância nos valores de metragens de terreno, o que se verificou na continuidade da pesquisa. Constatada a dificuldade inicial da utilização da pesquisa para alcançar um justo valor, foram utilizadas técnicas complementares, como visitas a imobiliárias da região, notadamente especializadas em terrenos de grande porte e respectivo aproveitamento comercial. Além disso, foram utilizadas regras de experiência profissional adquiridas no trabalho de mercado desenvolvido há mais de dez anos, concluindo que para que a avaliação alcançasse um justo valor, o que é sempre salutar para as partes, terceiros, o juízo e qualquer envolvido no processo, necessário se utilizar de arbitramento e inevitável avaliação relativamente subjetiva.

Neste sentido, a amostra 3 acima, em que pese se assemelhe com o imóvel avaliando, pelas características e proximidade, foi considerada como pedida acima do valor de mercado (o que não impede que seja comercializada pelo valor estimado pelo proprietário).

No que toca ao imóvel avaliando, este apresenta como vantagem, além da comentada localização, o acesso para qualquer das ruas do entorno, já que se trata de imóvel que abrange a quadra toda. Essa característica, por si só, torna muito versátil o eventual aproveitamento comercial do bem. Por outro lado, há que se sopesar o fator tamanho do terreno, que incide para reduzir relativamente o valor do metro quadrado da região em terrenos cujas áreas sejam maiores que a média, o que é o caso.

Assim, mediante utilização dos critérios de pesquisa pessoal junto a imobiliárias, bem como por regras de experiência profissional, **ARBITRA-SE AO TERRENO O VALOR DE R\$ 1.300,00 O METRO QUADRADO.**

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO

Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0246200-49.1999.5.15.0010**AUTOR:** UBIRATAN RINALDI SANTOS E OUTROS (11)**RÉU:** VIACAO CIDADE AZUL E TURISMO LTDA - ME E OUTROS (2)

Assim, temos:

ÁREA TERRENO	9.498,00m ²
VALOR DO M ² TERRENO	R\$ 1.300,00
VALOR DO TERRENO	R\$ 12.347.400,00

AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Como o laudo de valor venal aponta área construída de 4.383m², foi feita a conferência, via Google Earth, de referidas metragens, tendo se apurado diferença mínima, provavelmente em razão da falta de precisão absoluta da respectiva ferramenta. No entanto, para o que se presta, a utilização foi positiva no sentido de confirmar as metragens aproximadas, que seguem abaixo.

Prédio administrativo: trata-se de construção de uso comercial de dois andares, com aproximadamente 1.200 m²

Área complementar = 60m²

Área círculo recepção = 1.385 m² (raio 21m – área do círculo = $\pi.r^2 = 3,14 \times 441 = 1.384,74$).

Área complementar escritório = 50m²

Área barracões = 1.640 m²

Guarita = 40m²

As áreas possuem características distintas entre si, podendo ser avaliadas separadamente, No entanto, a celeridade que a demanda exige, considerando-se ainda que a avaliação judicial difere da técnica, almejando, em seu último fim, o justo valor, apresenta-se como vantajoso no momento a avaliação como um todo. Considerando-se as características construtivas diversas, o estado de conservação das benfeitorias, o tempo sem utilização e a consequente necessidade de reparos importantes nas edificações, **ARBITRASE O VALOR MÉDIO DE R\$ 500,00 PARA TODA A EDIFICAÇÃO LOCAL.**

Assim, temos:

ÁREA CONTRUÇÃO	4.383,00m ²
VALOR DO M ² CONSTRUÇÃO	R\$ 500,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 2.191.500,00

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0246200-49.1999.5.15.0010

AUTOR: UBIRATAN RINALDI SANTOS E OUTROS (11)

RÉU: VIACAO CIDADE AZUL E TURISMO LTDA - ME E OUTROS (2)

RESUMO DA AVALIAÇÃO

1) VALOR DO TERRENO – R\$ 12.347.400,00 (Doze milhões, trezentos e quarenta e sete mil, e quatrocentos reais)

2) VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 2.191.500,00 (Dois milhões, cento e noventa e um mil e quinhentos reais)

SOMA DOS FATORES DE 1 E 2 = R\$ 14.538.900,00.

Assim, após exercício de arredondamento, **AVALIO** o imóvel matrícula 6.171 do 1º Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Rio Claro em **R\$ 14.500.000,00. (QUATORZE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS).**

Assim, cumprindo o que me era devido, procedo à devolução do mandado, nos termos do presente laudo de avaliação, elaborado em 6 folhas numeradas e assinado digitalmente. Acompanham o presente trabalho anexo de registros fotográficos e documentos mencionados no trabalho.

Rio Claro, 21/09/2023.

**RENATO
FERNANDES DE
OLIVEIRA:48372**

Assinado de forma digital por
RENATO FERNANDES DE
OLIVEIRA:48372
Dados: 2023.09.21 09:26:53
-03'00'

Renato Fernandes de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador Federal

