



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0011443-38.2013.5.15.0134
AUTOR: LEODONIO FERREIRA DIAS
RÉU: DIRECT ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA. E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 29cc31f

Certifico que em 19/9/2024, me dirigi à RUA DA LIBERDADE, 79, BAIRRO ESTAÇÃO, CENTRO, CAPIVARI-SP, em cumprimento ao presente mandado, e realizei a reavaliação do imóvel de matrícula 45.199, um terreno de formato retangular, com área superficial de 293,25 m² e área construída de 293,25m², medindo 12,75 metros de frente e mesma metragem nos fundos, e 23,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados. Imóvel esse de propriedade da empresa executada DIRECT ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA., conforme registro na matrícula 45.199.

A **CONSTRUÇÃO DO MEZANINO** não acrescentou valor ao imóvel objeto de reavaliação, tendo em vista as **PÉSSIMAS CONDIÇÕES** em que se encontra o galpão. Na verdade, a presente avaliação adotou o **MÉTODO COMPARATIVO** e **NÃO DEPRECIOU** o imóvel, devido a construção do referido mezanino. Contudo, **O ARREMATANTE DIFICILMENTE APROVEITARÁ O GALPÃO** na situação em que o mesmo se encontra.

Dessa forma, mantenho o valor da avaliação em R\$ 443.657,92.

É o que tenho a certificar.

LEME/SP, 19 de setembro de 2024.

MARCOS JOSE PEREIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: MARCOS JOSE PEREIRA - Juntado em: 19/09/2024 16:23:33 - eac9651
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/24091916202899800000240228563?instancia=1>
Número do processo: 0011443-38.2013.5.15.0134
Número do documento: 24091916202899800000240228563

Poder Judiciário Federal
Justiça do Trabalho - TRT 15ª Região
Vara do Trabalho de Capivari
Rua General Osório, 1174, Centro, CAPIVARI - SP - CEP: 13360-000

PROCESSO 0011443-38.2013.5.15.0134 VT DE LEME

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO

EXECUTADO: DIRECT ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA. E OUTROS (2)

**AUTO DE REAVALIAÇÃO – IMÓVEL 45.199 DO CRI
CAPIVARI**

Aos DEZENOVE dias do mês de SETEMBRO de 2024, em cumprimento ao mandado de REAVALIAÇÃO, passo à DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DE PENHORA:

DADOS MATRÍCULA 45.199: TERRENO denominado “A”, de formato retangular, situado em Capivari, na RUA DA LIBERDADE, 79, BAIRRO ESTAÇÃO, CENTRO DA CIDADE, COM A ÁREA superficial de 293,25 m2 e área construída de 293,25m2, medindo 12,75 metros de frente e mesma metragem nos fundos, e 23,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados. Situa-se a uma distância de 72,75 metros do início da curva que forma esquina com a Rua Augustinho Bresciani, na quadra completada pela Rua Dr. Andre Dias de Aguiar e pela Avenida Brigadeiro Faria Lima.

CADASTRO MUNICIPAL: 2073000 - ZONA 04 – SETOR 06, QUADRA 21, LOTE 85

ÔNUS: HÁ HIPOTECA CEDULAR REGISTRADA NA MATRÍCULA.



ESCLARECIMENTOS PRELIMINARES: O IMÓVEL É DE PROPRIEDADE DO EXECUTADO. TEM CONSTRUÇÃO COM CARACTERÍSTICAS DE GALPÃO COM POSSÍVEL FINALIDADE COMERCIAL E TAMBÉM INDUSTRIAL.

VISTORIA E CONSIDERAÇÕES:

O terreno que possui topografia plana faz divisa com o imóvel de matrícula 45.200 (unidade 91 da Rua da Liberdade, também penhorado para garantia das execuções reunidas no processo 0011788-95.2013.5.15.0039 da VT de Capivari).

Sob número 79 da Rua da Liberdade (matrícula 45.199), a unidade possui construção de um barracão com a mesma metragem do terreno, ou seja, 293,25m² onde atualmente funciona a Associação dos Usuários da Saúde Mental de Capivari (ADUSMEC).

A construção possui padrão médio de acabamento, mas em péssimo estado de conservação, construído em alvenaria de tijolo maciço, com revestimento em reboco. A cobertura é em estrutura mista (madeira e metálica) e possui telhas termo acústicas, sem forro. O piso é cimentado.

Há dois andares de construção, com quatro salas no piso superior. O piso inferior conta com o saguão principal, corredor, dois banheiros externos, cozinha, despensa e mais dois banheiros.

A CONSTRUÇÃO DO MEZANINO NÃO ACRESCENTOU VALOR ALGUM AO GALPÃO, TENDO EM VISTA AS PÉSSIMAS CONDIÇÕES EM QUE SE ENCONTRA O IMÓVEL. NA VERDADE, ESSA AVALIAÇÃO ADOTOU O MÉTODO COMPARATIVO E NÃO DEPRECIOU O GALPÃO, DEVIDO A CONSTRUÇÃO DO MEZANINO. CONTUDO, O ARREMATANTE DIFICILMENTE APROVEITARÁ O GALPÃO NA SITUAÇÃO EM QUE O MESMO SE ENCONTRA.

LOCALIZAÇÃO: O imóvel fica localizado na área central da cidade de Capivari em área de grande circulação de pessoas e predominantemente comercial. Próximo à praça central e à Avenida Brigadeiro Faria Lima, onde existe grande fluxo de pessoas e veículos.

AVALIAÇÃO: A avaliação se deu pelo método comparativo, conforme demonstrativo de avaliação anexo, bem como utilizou-se consulta a corretores imobiliários da cidade a fim de trazer uma perspectiva atual do mercado.

Assim sendo, MANTENHO A AVALIAÇÃO do imóvel no valor de R\$ 443.657,92 (quatrocentos e quarenta e três mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e noventa e dois centavos), tendo em vista que a supramencionada construção do mezanino não acrescentou valor ao imóvel e a presente avaliação não depreciou o imóvel por conta da referida construção.

Marcos José Pereira

Oficial de Justiça Avaliador Federal

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Foto			
Anunciante	OLX	Imobiliária Gonçalves	Imobiliária Gonçalves
Referência	Ref.: SL0067	Ref.: BA0095	Ref.: BA0065
Bairro	Pão de Açúcar	Res. Sto. Antônio	Nova Aparecida
Área Construída	288,00 m ²	231 m ²	292 m ²
Valor Anunciado	R\$ 530.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 430.000,00
Valor do m²	R\$ 1.840,00	R\$ 1.731,00	R\$ 1.472,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 1.840,00
	R\$ 1.731,00
	R\$ 1.472,00
Total	R\$ 5.043,00
÷ 3 = Média	R\$ 1.681,00
(-) 10% de regateio	R\$ 1.512,90/m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	293,25 m²
Valor do m²	R\$ 1.512,90
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 443.657,92

