

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

## PROCESSO 0097900-53.1996.5.15.0010

**Exequente:** JOSE ANTONIO DE ANDRADE

**Executados:** NUTREAL IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA, CNPJ 54.954.391/0001-02

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (MATRÍCULAS 16.894 E 16.895 DO 1º CRI DE RIO CLARO)

Vistoria realizada em 24/01/2020, na companhia do executado Luiz Carlos Baptista de Oliveira

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Trata-se de imóvel situado na Rua P-3, números 1255 e 1265, no Bairro Vila Paulista, na cidade de Rio Claro-SP.

Em princípio, há que se considerar os imóveis estão discriminados em matrículas distintas (16.894 e 16.895 do 1º CRI de Rio Claro); a construção abrange dois imóveis distintos, com canais de comunicação entre eles ao fundo, possibilitando eventual seccionamento físico sem grandes custos. No entanto, a divisão física das construções não respeitou os limites estabelecidos nas matrículas imobiliárias, tendo a construção feita no lote da matrícula 16.895, nº 1265 da Rua P3, ocupando parte do lote vizinho, matrícula 16.894, da Rua P-3. Assim, resta inviabilizada a secção dos bens sem o procedimento de retificação de área, favorecendo a alienação judicial do bem como um todo indivisível, conforme determinação judicial.



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

Trata-se de imóvel com destinação comercial. O lote da matrícula 16.894 tem 240m<sup>2</sup> de terreno, enquanto o da matrícula 16.895 possui 300m<sup>2</sup>, totalizando 540m<sup>2</sup>. Os lotes e a construção foram unificados no cadastro municipal 04.02.021.0321.021, com registro de construção de 435m<sup>2</sup>.

A localização, no bairro Vila Paulista, é popularmente conhecida como Jardim Conduta, e sofreu valorização imobiliária em face da recente edificação, nas proximidades, de condomínios horizontais e verticais de grande porte. A região apresenta certa carência em comércio de serviços e alimentação, mas situa-se relativamente próximos a centros comerciais (Shopping Center e Boulevard dos Jardins). A construção edificada à esquerda de quem olha para a frente do imóvel (PARTE A) possui aproximadamente 6 metros de frente, com 30 m da frente aos fundos, totalizando 180 m<sup>2</sup> de área construída. É constituído de salão sem divisórias, com dois banheiros pequena sala ao fundo.



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



Já a construção edificada do lado direito de quem olha para a frente do imóvel (PARTE B), onde funciona uma oficina de funilaria, possui aproximadamente 12 metros da frente por 30 metros da frente aos fundos (totalizando aproximadamente 360m<sup>2</sup>), com barracão de aproximadamente 23mx12 metros (276m<sup>2</sup>), com um pequeno escritório e uma sala. Na parte dos fundos, há edificação com mais dois banheiros, duas salas e cozinha, com aproximadamente 40m<sup>2</sup> de área construída. A diferença entre o constatado no local e o averbado no cadastro municipal se dá em razão de a construção existente nos fundos não ter sido devidamente registrada.



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



## AVALIAÇÃO DO TERRENO

**AVALIAÇÃO DO TERRENO:** Foi efetuada pesquisa ao mercado imobiliário, conforme abaixo:

**Imobiliária Pecini** – Terreno bem próximo à localização do imóvel avaliando, na Avenida P-29, entre ruas P-3 e P-4, Jardim Conduta (Referência TE0595) – R\$ 700,00 o metro<sup>2</sup>.

**Imobiliária Xavier Camargo** – Terreno bem próximo à localização do imóvel avaliando, na Rua P-4, entre avenidas P-31 e P-33, Jardim Conduta (Referência 5958) – R\$ 937,00 o metro<sup>2</sup>.

**Imobiliária Xavier Camargo** – Terreno relativamente próximo à localização do imóvel avaliando, na Rua P-5, entre avenidas P-17 e P-19, Vila Paulista (Referência 5958) – R\$ 622,00 o metro<sup>2</sup>.

Tomando por base as duas primeiras amostras e eventual regateio (margem de desconto) de 10% presente nas negociações imobiliárias, apura-se o preço médio de R\$ 736,35 o metro quadrado de terreno. No entanto, há que se considerar que o imóvel avaliando situa-se às margens da Rodovia Constante Peruchi, que liga Rio Claro a Santa Gertrudes, cidades praticamente conturbadas, e cujo movimento de veículos traz potencial de valor ao imóvel, notadamente os de vocação comercial. Assim, estabeleço como parâmetro o valor de R\$ 800,00 o metro do terreno do imóvel avaliando.



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

#### ÁREA DO TERRENO

<b>ÁREA</b>	<b>540,00m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 800,00</b>
<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>R\$ 432.000,00</b>

## AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DO NÚMERO 1255 – PARTE A

**DESCRIÇÃO:** Construção simples com salão e dois banheiros mais pequena área aos fundos. O acabamento é de médio padrão, e embora a edificação seja antiga, não aparenta necessitar reformas importantes, apenas reparos simples, pintura interna e limpeza.

Conforme tabela do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB divulgado pelo SINDUSCON-SP em dezembro de 2019, o preço médio de edifício comercial, com lojas e salas de médio padrão (CSL-8) no estado de São Paulo foi delimitado em R\$ 1.433,85 o metro quadrado (CUB). No entanto, tal padrão remete à construção com garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos-tipo, o que não coaduna com o encontrado no local. A utilização do padrão GI – galpão industrial – rebaixaria injustificadamente o valor da construção. Assim, impõe-se redução do valor do padrão CSL-8, para estabelecer o valor da construção em R\$ 1.200,00.

As instalações, conforme descrição e fotos, estão em regular estado, enquadrando-se na tabela de depreciação de Ross-Heidecke na categoria E – reparos simples. A redução deve ser fundamentada; no caso, mediante utilização da tabela de depreciação abaixo. Há a presença de elementos que indiquem a “idade da construção” em aproximadamente 35 anos. Portanto, a necessidade de reparos simples faz incidir o redutor de 36,8%, chegando-se ao valor de R\$ 758,40/m<sup>2</sup>.

Veja abaixo a tabela:



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

**Tabela de Ross-Heidecke**  
**Depreciação Física - Fator "k"**

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0

a) Novo b) Entre novo e regular c) Regular d) Entre regular e reparos simples e) Reparos simples f) Entre reparos simples e importantes g) Reparos importantes h) Entre reparos importantes e s/valor

Assim, temos:

<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 758,40</b>
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 136.512,00</b>

## **AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DO NÚMERO 1255 - PARTE B**

**DESCRIÇÃO:** Construção simples com barracão e dependências descritas acima. O acabamento é de padrão simples, e embora a edificação seja antiga, não aparenta necessitar reformas importantes, apenas reparos simples, pintura interna e limpeza.



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

Conforme tabela do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB divulgado pelo SINDUSCON-SP em dezembro de 2019, o preço médio do galpão industrial: Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito, padrão GI no estado de São Paulo foi delimitado em R\$ 807,91 o metro quadrado (CUB).

As instalações, conforme descrição e fotos, estão em regular estado, enquadrando-se na tabela de depreciação de Ross-Heidecke na categoria E – reparos simples. A redução deve ser fundamentada; no caso, mediante utilização da tabela de depreciação abaixo. Há a presença de elementos que indiquem a “idade da construção” em aproximadamente 35 anos. Portanto, a necessidade de reparos simples faz incidir o redutor de 36,8%, chegando-se ao valor de R\$ 510,60/m².

Veja abaixo a tabela:

**Tabela de Ross-Heidecke**  
**Depreciação Física - Fator "k"**

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0

a) Novo b) Entre novo e regular c) Regular d) Entre regular e reparos simples e) Reparos simples f) Entre reparos simples e importantes g) Reparos importantes h) Entre reparos importantes e s/valor

Assim, temos:



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

<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<b>276 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 510,60</b>
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 140.925,60</b>

O remanescente da construção de 40m<sup>2</sup> tem padrão semelhante à área do prédio de número 1255.

Assim:

<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<b>40 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 758,40</b>
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 30.336,00</b>

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 432.000,00 + R\$ 136.512,00 + R\$ 140.925,60 + R\$ 30.336,00 = R\$ 739.773,60. Após arredondamento para cima, **conclui-se o valor da avaliação em R\$ 740.000,00 (Setecentos e quarenta mil reais).**

Assim, avaliados os bens e certificadas as circunstâncias de fato, devolvo o presente através deste laudo integrado por 8 laudas, assinado eletronicamente. Coloco-me, ainda, à disposição para a dissolução de eventuais dúvidas.

Rio Claro, 27/01/2020

**RENATO FERNANDES DE  
OLIVEIRA:7452**

Assinado de forma digital por RENATO  
FERNANDES DE OLIVEIRA:7452  
Dados: 2020.01.30 22:32:06 -03'00'

Renato Fernandes de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador Federal

