

Poder Judiciário Federal

Justiça do Trabalho - TRT 15<sup>a</sup> Região

Vara do Trabalho de Capivari

Rua General Osório, 1174, Centro, CAPIVARI - SP - CEP: 13360-000

**PROC.: 0011292-80.2017.5.15.0086 VT DE SANTA BARBARA D'OESTE/SP**

**AUTORES: HALINE BORGES DO COUTO E OUTROS (17)**

**EXECUTADOS: TRANSPORTADORA SÃO JOSÉ DE CAPIVARI LTDA, J.H. MANZA COMERCIO E TRANSPORTE LTDA, ISMAEL MANZATTO, LAERCIO MANZATTO.**

**VALOR DÉBITO: R\$ 308.341,34 ATUALIZADO ATÉ 02/10/2017.**

**AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO – IMÓVEL 12.152 DO CRI  
CAPIVARI/SP**

Aos 25 dias do mês de JANEIRO de 2019, em cumprimento ao mandado de CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO, passo à DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:

**DADOS MATRÍCULA 12.152 DO CRI DE CAPIVARI:** "UM SÍTIO, denominado "São José, situado no bairro das Posses, neste município e Comarca de Capivari, com área de 27,8987ha. de terras, [...] R-4/12.152. [...] O imóvel constante da presente matrícula encontra-se cadastrado no INCRA. (em área maior) sob nº 630.012.003.212-2, com área total de 32,6ha, módulo rural 9,3ha, número de módulos rurais 3,47, módulo fiscal 10,0 ha; e, inscrito na Secretaria da Receita Federal, sob nº 0262626-8. [...]".

**CONSTATAÇÃO:** O imóvel é de propriedade dos executados Ismael Manzatto e Laércio Manzatto na proporção de 1/14 (um quatorze avos) para cada um e fica localizado do lado esquerdo da Rodovia SP-306, no sentido Capivari à Santa Barbara Bárbara D'oeste, próximo a Usina Bom Retiro, após andar, aproximadamente 2,5km, contados da Usina Bom Retiro, entrar a esquerda no trevo e pegar estrada de terra batida por aproximadamente 1,42 km até a entrada do Sítio São José. Ademais, após vistoriar o imóvel pude verificar tratar-se de propriedade, em sua maior parte, com terra livre, topografia acidentada e córrego passando pela propriedade. No local verifiquei as seguintes benfeitorias, com os seus respectivos tamanhos aproximados: Um



campo de futebol com alambrado, medindo 1.300,00m<sup>2</sup>; Uma piscina em alvenaria, medindo 65,00m<sup>2</sup>; Casa principal com andar, construída em alvenaria, de frente para a piscina, medindo 130 m<sup>2</sup>, contendo na parte térrea uma cozinha com mesa/balcão e piso em granito, uma sala, um quarto e banheiro com revestimento no piso e nas paredes e escada circular de ferro que dá acesso ao primeiro andar; No andar superior tem uma sala, duas sacadas/varandas e um banheiro com revestimento no piso e nas paredes, a casa está em bom estado de conservação e acabamento; Área de Lazer coberta com churrasqueira, medindo 18,00m<sup>2</sup>; banheiro e pequeno depósito, medindo 26,00m<sup>2</sup>; área livre coberta ao lado da piscina, medindo 32,00 m<sup>2</sup>, todos eles estão em bom estado de conservação e acabamento; Casa menor construída em alvenaria, com varanda coberta em todos os lados, medindo 60m<sup>2</sup>, contendo três quartos, uma sala, uma cozinha e um banheiro, em regular estado de conservação e acabamento; Curral coberto com telhas de cerâmica e piso cimentado em mau estado de conservação e acabamento, medindo 790,00m<sup>2</sup>; Curral de estacas de madeira e arame farpado; Depósito de ração, em mau estado de conservação e Lago artificial com pier em madeira;

**AVALIAÇÃO:** Para proceder à avaliação do imóvel, procurei o mercado imobiliário local onde obtive esclarecimentos sobre os valores daquela região. Promovi, ainda, buscas nos sites de referência com índices da construção civil onde consultei as tabelas PINI e CUPE para chegar a um valor médio de avaliação:

**TERRENO:** Área de 32,6 hectares X R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais para cada hectare) = R\$ 2.119.000,00 (Dois milhões cento e dezenove mil reais).

#### ÁREAS CONSTRUÍDAS/BENFEITORIAS:

1º) **Casa principal** - Área total de 130,00 m<sup>2</sup> x R\$ 1.100,00 (Hum mil e cem reais o metro quadrado) = R\$ 143.000,00 (Cento e quarenta e três mil reais);

2º) **Casa menor** - Área total de 60,00 m<sup>2</sup> x R\$ 800,00 (Oitocentos reais o metro quadrado) = R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil reais);

3º) **Campo de futebol com alambrado** - Área total de 1.300,00 m<sup>2</sup> x R\$ 14,00 (quatorze reais o metro quadrado) = R\$ 18.200,00 (Dezoito mil e duzentos reais);

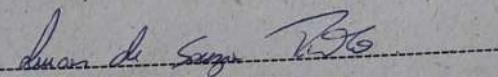
4º) **Áreas de lazer (churrasqueira, área livre coberta, banheiro e depósito)** - Área total de 76,00 m<sup>2</sup> x R\$ 500,00 (quinhentos reais o metro quadrado) = R\$ 38.000,00 (Trinta e oito mil reais);

5º) **Piscina em alvenaria** - Área total de 65,00 m<sup>2</sup> = R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais);



6º) **Curral coberto** - Área total de 790 m<sup>2</sup> x R\$ 200,00 (Duzentos reais o metro quadrado) = R\$ 158.000,00 (Cento e cinquenta e oito mil reais):

**TOTAL DA AVALIAÇÃO (TERRENO + CONSTRUÇÕES/BENFEITORIAS)=  
R\$ 2.554.200,00 (DOIS MILHÕES QUINHENTOS E CINQUENTA E QUATRO  
MIL E DUZENTOS REAIS).**



Lucas de Souza Pinto

Oficial de Justiça Avaliador Federal

#### AUTO DE DEPÓSITO

Após realizada a penhora e avaliação como consta no respectivo auto, depositei os bens nas mãos da seguinte pessoa:

Nome: LAÉRCIO MANZATTO

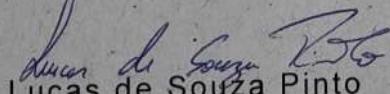
CPF: 095.088.678-89

Cargo: EXECUTADO

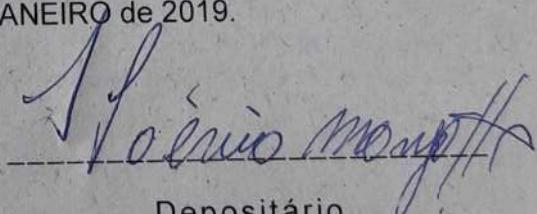
End.Res.: RUA CARLOS CHAGAS, 67, VILA LINOPOLIS I, SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP.

que se compromete a guardar e conservar os bens e a não abrir mão deles ou agregar-lhes quaisquer ônus sem autorização judicial, sob as penas da lei.

Capivari 25 de JANEIRO de 2019.



Lucas de Souza Pinto  
Oficial de Justiça Avaliador  
Federal



Depositário



**INTIMAÇÃO DA PENHORA E AVALIAÇÃO**

Nesta data, faço entrega da documentação para  
LAÉRCIO MANZATTO na qualidade de executado, para que fique  
ciente da penhora e avaliação.

LAÉRCIO MANZATTO

Assinatura

DATA 25.1.2019

