



VARA DO TRABALHO DE TAQUARITINGA

Processo nº 0000146-78.2011.5.15.0142 - RTO

Mandado Id nº 7f7a292

Exequentes: BASÍLIO ANTÔNIO DEL VECHIO e outros (48)

Executada: RÁPIDO TRANSPORTE GUIDO LTDA e outras

Valor da Execução: R\$ 5.102.671,83 (até 13/01/2020)

Endereço do imóvel: Av. João De Jorge, 42 – Setor Industrial B – Taquaritinga-SP.

AUTO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA E REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Aos ³⁰ dias do mês de **agosto** do ano **dois mil e vinte e um (2021)**, para garantia, parcial, da dívida exequenda, após vistoria e pesquisas, procedi à retificação de área e reavaliação dos imóveis urbanos abaixo descrito:

1- Imóvel objeto da matrícula nº 19.468 - CRI de Taquaritinga-SP

Cadastro Municipal: 01.003.0096.0082.001, 01.003.0096.0082.002 e 01.003.0096.0082.003

Endereço do imóvel: Av. João De Jorge, 42 – Setor Industrial B - Taquaritinga-SP

Tipo de Ocupação: comercial.

Ocupantes do imóvel: o imóvel está locado por autorização do MM. Juiz do Trabalho da VT de Taquaritinga-SP.

Descrição do imóvel (constante da abertura da matrícula): “ *UMA ÁREA DE TERRAS denominada 'Unidade 1-A', situada no perímetro urbano desta cidade, com início no ponto 0 (zero), situado na lateral direita da rodovia SP-333 (Ribeirão Preto-Marília), justamente na intersecção da pista de desaceleração na lateral da Avenida Carlos de Britto, e segue em direção de Taquaritinga, com o rumo de 10 00' NW, na distância de 81,58 ms, alinhamento 0-1; daí, confrontando com a Unidade 2-A, com o rumo de 61 13' NE, na distância de 95,83 ms, alinhamento 1-2; daí, confrontando com a sobra de terras de Jasmatheí de Pietro, segue com o rumo de 8 45' SE, na distância de 117,245 ms., alinhamento 2-3; daí, finalmente confrontando com a lateral da Rodovia SP-333 (Ribeirão Preto-Marília), segue com o rumo de 67 35' SW, na distância de 91,97 ms., alinhamento 3-0, perfazendo uma área de 8.027,10 ms²;*”

Benfeitorias existentes: na parte da frente do aludido imóvel foram edificadas as seguintes benfeitorias: **a) Escritório (2 pavimentos):** construção/estrutura de alvenaria, forro de laje e cobertura de telha e piso cerâmico, com uma área total (considerando os dois pavimentos), aproximada, de **423,71 ms²**; **b) Galpão:** construção/estrutura de alvenaria, piso cimentado e cobertura de chapas metálicas, com uma área aproximada, de **1.797,94 ms²**.

Valdeni Rodrigues Cardoso
Oficial de Justiça Avaliador



Características Gerais: o imóvel está situado na porção final da Avenida João de Jorge (antiga Av. Carlos de Brito) que dá acesso a uma das saídas/entradas na cidade, numa região industrial, exatamente na intersecção com a Rodovia SP-333 (Carlos Tonnan), rodovia esta que, ao norte, interliga Taquaritinga às cidades de Monte Alto, Rodovia Brigadeiro Faria Lima – cerca de 22 km de distância), Jaboticabal, Barretos, Ribeirão Preto, ao Estado de Minas Gerais e Centro Oeste brasileiro; noutro rumo, ao sul, faz ligações à cidade de Marília e ao Estado do Paraná; neste mesmo sentido dista aproximadamente 12 km da Rodovia Washington Luiz que faz ligação com São José do Rio Preto/BR 153, e, ao contrário, à capital paulista, perpassando por importantes cidades da região central do Estado de São Paulo. Ademais, tem-se notícias da parte do governo local (<https://www.youtube.com/watch?v=HgrEKO1iEDE>) da existência de projeto para implantação de um porto seco trimodal neste município o qual, se concretizado, elevaria ainda mais o potencial estratégico-logístico do imóvel em apreço.

Características Específicas: trata-se de lote que possui boa testada e boa profundidade, área planejada em toda sua totalidade, com aproveitamento integralmente comercial e servido de toda infraestrutura básica (pavimentação, rede de água, esgoto, energia elétrica, galerias pluviais etc), apto, pois, para servir aos fins a que se destina, isto é, logístico-comerciais.

Método de Avaliação (terreno e construções): com fundamento nas normas da ABNT nºs 14653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), para se determinar o valor do terreno e benfeitorias foram conjugados os métodos **comparativo** (para o terreno), através de pesquisas direta junto a corretores de imóveis da cidade, levando em conta a localização do imóvel, região, área, topografia, testada e profundidade do terreno; e o **evolutivo**, para determinar o custo de reprodução das edificações (reedição de obra nova) devidamente depreciado o padrão construtivo, o tipo de construção, a idade aparente, tempo de vida útil, assim como o seu estado de conservação; além de coletas de amostras de dois imóveis com as mesmas semelhanças e características potencialmente à venda naquela região onde está situado.

Porcentual da penhora: 100%

Reavaliação (terreno e construções): R\$ 2.724.000,00 (vide demonstrativo em anexo).


Valdeni Rodrigues Cardoso
Oficial de Justiça Avaliador





DEMONSTRATIVO DE REAVALIAÇÃO (TERRENO E CONSTRUÇÕES)

1.1- Método de Avaliação do Terreno (área 8.027,10 ms² - matrícula 19.468): com fundamento nas normas da ABNT nºs 14.653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e 14.653-2 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), para se determinar o valor médio de mercado do terreno foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, através de coleta de amostras de dois imóveis de mesmas semelhanças e características – potencialmente à venda naquela região em que está situado -, assim como pela pesquisa direta realizada junto a corretores de imóveis desta cidades, levando em conta as características acima mencionadas (localização do imóvel, região, área, topografia, testada e profundidade do terreno etc; observando que foi desprezado o valor venal do imóvel haja vista que esta referência está muito abaixo do valor de mercado praticado nesta urbe.

Fontes (coleta de dados)	Valor/m ²
Imobiliária Airton	R\$ 180,00
Imobiliária Portal	R\$ 150,00
Imobiliária Vale do Minho	R\$ 180,00
Prefeitura (valor venal)	-
Média apurada	R\$ 170,00
Cálculo do valor do terreno	
Área Terreno (m ²)	8.027,10 m ²
Valor médio do m ² apurado	R\$ 170,00/m ²
VALOR DO TERRENO (arredondado)	R\$ 1.365.000,00

1.2- Valor das Construções: para determinar o valor das benfeitorias edificadas no imóvel, utilizando-se do MÉTODO EVOLUTIVO (custo de reprodução/reedição da obra), foram considerados os cálculos de apuração do valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), segundo os critérios estabelecidos pela ABNT 12.721, cujos valores - para o mês de julho/2021 - foram obtidos no site oficial do SINDUSCON-SP, tendo com parâmetros os seguintes projetos-padrão de construção: a) CSL-8 (Custo da Construção Comercial Salas e Lojas - padrão normal): R\$1.743,25/m², e; b) GI (Custo da Construção Industrial - Galpão Industrial): R\$990,82/m²; atentando-se para a especificidade mista das construções ali existentes.

As benfeitorias (escritório e galpão) apresentam idade aparente de 40 anos (observando que o tempo de vida útil para ambos tipos de construção é estimado em 70 anos - método de Ross) e estado de conservação necessitando de reparos simples (código de classificação "e" método de Heidecke), não se identificando quaisquer problemas estruturais ou necessidades de reformas de grande monta, atendendo, portanto aos fins a que se destinam atualmente, isto é, comercial.

Valdeni Rodrigues Cardoso
Oficial de Justiça Avaliador



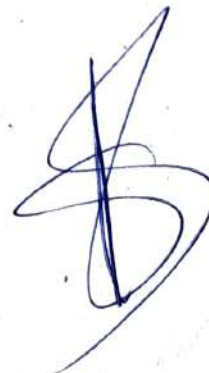
Assim sendo, utilizando-se dos coeficientes extraídos da tabela de depreciação de Ross-Heidecke, sobre o valor obtido pelo custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 53,90% (ou coeficiente de 0,539) em função da idade aparente de 40 anos, tanto para o escritório quanto para o galpão (o que equivale a 57,14% de vida útil decorrido) e do estado de conservação das construções (necessitando de reparos simples - "e").

Desta forma, segue a demonstração dos cálculos e valores apurados.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS	
Área construída – Escritório	423,71 m ²
Valor médio do CUB (m ²) - ref. julho/2021	R\$ 1.743,25/m ²
Valor da construção reproduzida (obra nova)	R\$ 738.632,45
Custo de reedição c/ depreciação de 53,90% (ou 0,539)	R\$ 398.122,89
Área construída - Galpão	1.797,94 ms ²
Valor médio do CUB (m ²) - ref. julho/2021	R\$ 990,82/m ²
Valor da construção reproduzida (obra nova)	R\$ 1.781.434,90
Custo de reedição c/ depreciação de 53,90% (0,539)	R\$ 960.193,41
Valor final apurado para as benfeitorias depreciadas (arredondado)	R\$ 1.359.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
Valor do Terreno	R\$ 1.365.000,00
Valor das Benfeitorias	R\$ 1.359.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	R\$ 2.724.000,00


Valdeni Rodrigues Cardoso
Oficial de Justiça Avaliador





2- Imóvel objeto da matrícula nº 34.272 – CRI de Taquaritinga-SP

Cadastro Municipal: 01.003.0096.0082.001, 01.003.0096.0082.002 e 01.003.0096.0082.003

Endereço do imóvel: Av. João De Jorge, 42 – Setor Industrial B – Taquaritinga-SP

Tipo de Ocupação: comercial.

Ocupantes do imóvel: o imóvel está locado por autorização do MM. Juiz do Trabalho da VT de Taquaritinga-SP.

Descrição do imóvel (constante da abertura da matrícula): “UM TERRENO, denominado lote nº 05, situado na Avenida Dr. Aníbal do Prado e Silva Filho, nesta cidade de Taquaritinga-SP, com as seguintes medidas e confrontações: “Medindo 137,17 metros de frente para os fundos dos respectivos lotes deste parcelamento: sendo que confronta-se em 49,09 metros com o lote nº 01 (matrícula nº 34.268); em 44,04 metros com o lote nº 02 (matrícula nº 34.269); em 22,02 metros com o lote nº 03 (matrícula nº 34.270) e em 22,02 metros com o lote nº 04 (matrícula nº 34.271), todos localizados de frente para a Avenida Dr. Aníbal do Prado e Silva Filho; do lado direito de quem olha da Avenida para o terreno, medindo 53,81 metros na divisa com o lote nº 06 (matrícula nº 34.273), deste parcelamento; de frente para a Rodovia SP-333 ou seja, do lado esquerdo de quem olha da Avenida para o terreno, a quem 102,18 metros da Avenida Carlos Brito medindo 54,41 metros; e nos fundos, medindo 147,97 metros, faz divisa com a Unidade 1-A (matrícula nº 19.468) em 117,25 metros, e o restante, ou seja, 30,72 metros faz divisa com a Unidade 2-A (matrícula nº 19.469); perfazendo uma área de **7.669,94 metros quadrados**”.

Benfeitorias: na referida área, nos fundos, na divisa do terreno, foi edificada a seguinte benfeitoria: Barracão: construção/estrutura de alvenaria nas laterais e fundos, aberto na parte da frente, piso cimentado e cobertura de chapas metálicas, com uma área, aproximada, de **811,50 ms²**.

Características Gerais: o imóvel está situado na porção final da Avenida João de Jorge (antiga Av. Carlos de Brito) que dá acesso a uma das saídas/entradas na cidade, numa região industrial, exatamente na intersecção com a Rodovia SP-333 (Carlos Tonnan), rodovia esta que, ao norte, interliga Taquaritinga às cidades de Monte Alto, Rodovia Brigadeiro Faria Lima – cerca de 22 km de distância), Jaboticabal, Barretos, Ribeirão Preto, ao Estado de Minas Gerais e Centro Oeste brasileiro; noutro rumo, ao sul, faz ligações à cidade de Marília e ao Estado do Paraná; neste mesmo sentido dista aproximadamente 12 km da Rodovia Washington Luiz que faz ligação com São José do Rio Preto/BR 153, e, ao contrário, à capital paulista, perpassando por importantes cidades da região central do Estado de São Paulo. Ademais, tem-se notícias da parte do governo local (<https://www.youtube.com/watch?v=HgrEKO1iEDE>) da existência de projeto para implantação de um porto seco trípodal neste município o qual, se concretizado, elevaria ainda mais o potencial estratégico-logístico do imóvel em apreço.

Valdeni Rodrigues Cardoso
Oficial de Justiça Avaliador




Características Específicas: trata-se de lote cuja dimensão/metragem supera os padrões mínimos de parcelamento, possui boa testada e boa profundidade, área planificada em toda sua totalidade, com aproveitamento integralmente comercial e servido de toda infraestrutura básica (pavimentação, rede de água, esgoto, energia elétrica, galerias pluviais etc) está apto para servir aos fins a que se destina, isto é, comerciais; observando que referida área está fisicamente unificada ao imóvel de matrícula 19.468.

Método de Avaliação (terreno e construções): com fundamento nas normas da ABNT nºs 14.653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e 14.653-2 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos), para se determinar o valor do terreno e benfeitorias foram conjugados os métodos **comparativo** (para o terreno), através de pesquisas direta junto a corretores de imóveis da cidade, levando em conta a localização do imóvel, região, área, topografia, testada e profundidade do terreno etc; e o **evolutivo**, para determinar o custo de reprodução das edificações (obra nova) com a devida depreciação (tabela ross/heidecke), considerando padrão de construção, a idade real e/ou aparente, o tempo de vida útil das construções, assim como o seu estado de conservação; além de coletas de amostras de dois outros imóveis com as mesmas semelhanças e características potencialmente à venda naquela região onde está situado.

Porcentual da penhora: 100%

Reavaliação (terreno e construções): R\$ 1.738.000,00 (vide demonstrativo em anexo).


Valdeni Rodrigues Cardoso
Oficial de Justiça Avaliador Federal





DEMONSTRATIVO DE REAVALIAÇÃO (TERRENO E CONSTRUÇÕES)

2.1- Método de Avaliação do Terreno (área 7.669,94 ms² - matrícula 34.272): com fundamento nas normas da ABNT nºs 14.653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e 14.653-2 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos), para se determinar o valor médio de mercado do terreno, foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, através da coleta de amostras de dois imóveis de mesmas semelhanças e características, potencialmente à venda naquela região em que está situado, assim como pela pesquisa direta realizada junto a corretores de imóveis desta cidades, levando em conta as características anteriormente mencionadas (localização do imóvel, região, área, topografia, testada e profundidade do terreno etc; observando que foi desprezado o valor venal do imóvel haja vista que esta referência está muito abaixo do valor de mercado praticado nesta urbe.

Fontes (coleta de dados)	Valor/m ²
Imobiliária Airton	R\$ 180,00
Imobiliária Portal	R\$ 150,00
Imobiliária Vale do Minho	R\$ 180,00
Prefeitura (valor venal)	-
Média apurada	R\$ 170,00
Cálculo do valor do terreno	
Área Terreno (m ²)	7.669,94 m ²
Valor médio do m ² apurado	R\$ 170,00/m ²
VALOR DO TERRENO (arredondado)	R\$ 1.304.000,00

2.2- Valor das Construções: para determinar o valor das benfeitorias edificadas no imóvel, utilizando-se do MÉTODO EVOLUTIVO (custo de reprodução/reedição da obra), foram considerados os cálculos de apuração do valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), segundo os critérios estabelecidos pela ABNT 12.721, cujos valores - para o mês de julho/2021 - foram obtidos no sítio oficial do SINDUSCON-SP, tendo com parâmetro o seguinte projeto-padrão de construção: GI (Custo da Construção Industrial - Galpão Industrial): R\$990,82/m²; atentando-se para a especificidade mista da construção ali existente.

As benfeitorias apresentam idade aparente de 40 anos (observando que o tempo de vida útil estimado para esse tipo de construção é de 70 anos - método de Ross) e estado de conservação necessitando de reparos simples (código de classificação "e" - método de Heidecke), não se identificando quaisquer problemas estruturais ou necessidades de reformas de grande monta, atendendo, pois aos fins a que se destinam atualmente, isto é, comercial.

Valdeni Rodrigues Cardoso
Oficial de Justiça Avaliador




Assim sendo, utilizando-se dos coeficientes extraídos da tabela de depreciação de Ross-Heidecke, sobre o valor obtido pelo custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 53,90% (ou coeficiente de 0,539) em função da idade aparente de 40 anos (o que equivale a 57,14% de vida útil decorrido) e do estado de conservação da construção (necessitando de reparos simples - "e").

Desta forma, segue a demonstração dos cálculos e valores apurados.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS	
Área construída - barracão	811,50 ms ²
Valor médio do CUB (m ²) - ref. julho/2021	R\$ 990,82/m ²
Valor da construção reproduzida	R\$ 804.050,43
Custo de reedição c/ depreciação de 53,90% (ou 0,539)	R\$ 433.383,18
Valor final apurado para as benfeitorias depreciadas (arredondado)	R\$ 434.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
Valor do Terreno	R\$ 1.304.000,00
Valor das Benfeitorias	R\$ 434.000,00
AVALIAÇÃO FINAL	R\$ 1.738.000,00


Valdeni Rodrigues Cardoso
Oficial de Justiça Avaliador Federal

