



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
10ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS-SP

Processo nº 0010333-34.2021.5.15.0001

Mandado Id da4222c

Autor – ELTON FERREIRA DA SILVA

Réu – SAGAE-ORGANIZAÇÃO FOTOGRÁFICA LTDA

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos vinte e dois dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois, após diligência realizada na Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, 3155, às 10:00hs, acompanhando a oficial de justiça Berta Maria Leal Veloso, Oficial de Justiça Avaliadora Federal e em pesquisa no mercado imobiliário de Campinas procedemos à reavaliação dos imóveis abaixo descritos:

IMÓVEL 1: Gleba de terras desmembrada de maior porção do Sítio São Luiz, em Barão Geraldo, desta Comarca de Campinas, partindo da divisa com o lote 02 do canal que segue por este com 22,00ms, onde deflete a esquerda com o rumo 66°06' NO e 45,00ms até uma porteira, divisa da fazenda Pau D'Allio e S. Martinho, segue com o rumo de 9°34' NE e 22,00ms em divisa com a Fazenda São Martinho, segue com o rumo 66°06'NO e 124,00ms e daí 45°NO 33até o canto de divisa com o Sítio São Martinho e Alberto Salim Simão, seguindo em divisa com este em rumo de 73°26 SE e 580,00ms até o eixo do Ribeirão Anhumas subindo por este com 130,00ms e deflete à direita com o lote 02, e rumo 73°32' NO e 465,00ms até o ponto inicial, com a **área total de 2 alqueires ou 4,9has. MATRÍCULA 86416** – 2º Cartório do Registro de Imóveis de Campinas-SP.

IMÓVEL 2: Imóvel rural constituído de uma gleba de terras designada pelo nº 4, com área de 2 alqueires ou 4,9ha., denominado Sítio São Luiz, em Barão Geraldo, desta Comarca, que assim se descreve: parte a 23,00ms e um canto de área na divisa do Sítio do Martinho e Sítio Alberto Salim Simão, segue com rumo 14°,26'NE e 69,00m, deflete então a direita, seguindo em divisa com o lote 5 de propriedade de Augusto Vitachi, em rumo 79°14'SE e 482,00m até o centro do Ribeirão Anhumas, subindo pelo mesmo 153,00ms para defletir e direita e em divisa com o lote 3 sobre com o rumo de 73°26'NO e com 580,00ms, até o ponto inicial. **MATRÍCULA 25398** – 2º Cartório do Registro de Imóveis de Campinas-SP.

OBSERVAÇÕES: Imóveis unificados junto à Receita Federal com área total de 9.8ha – Cadastro de Imóveis Rurais – CAFIR (anexo).

EDIFICAÇÃO:

GALPÃO 1 – Estrutura com paredes e cobertura de zinco, colunas de ferro. Área de 20x30 = 600m²;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
10ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS-SP

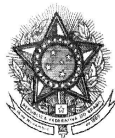
ANEXO: casa de alvenaria com cobertura de zinco e forro, composta de 3 quartos, 2 banheiros, cozinha e varanda. Área aproximada de 180m².

GALPÃO 2 –

- **Recepção externa** composta de dois espaços: um puxado para recepção de veículos com colunas de ferro, forro em PVC e cobertura de zinco e outra parte com forro em gesso e cobertura de zinco, piso frio. Área de $16 \times 13 = 208\text{m}^2$;
- **Hall de entrada** com portas de vidro, piso de porcelanato, forro PVC, paredes de alvenaria, cobertura de zinco (com 2 ar-condicionado). Área de $30 \times 21,20 = 636\text{m}^2$;
- **Salão Principal** composto de paredes em alvenaria, teto de estruturas de ferro e zinco, sem forro. Área de $45 \times 70 = 3.150\text{m}^2$;
- **Palco** com paredes em alvenaria, piso de cimento. Área de $12 \times 17,6 = 211,20\text{m}^2$;
- **2 Camarotes** com banheiros, área total de 173m²;
- **Banheiros** sendo 2 femininos com 8 cabines e 7 pias cada e 2 masculinos com 8 mictórios, 8 cabines e 5 pias cada. Piso cerâmica, bancada em granito, com forro. Área total dos banheiros 309m²;
- **2 Cozinhas** piso e paredes com revestimento de cerâmica, com forro, sem torneiras e sem pias. Área de $20 \times 7,5 = 150\text{m}^2$ e $17 \times 7,3 = 124,10\text{m}^2$. Total da área da cozinha 274,10m²;
- **2 Bares** com piso e paredes revestidos de cerâmica, com forro. Área de $7,5 \times 6,14 (2) = 46,5$. Total da área dos bares 92,10m²;
- **Sala de energia** com piso cerâmica e forro. Área total 33,50m²;
- **Escritório** composto de 3 salas com áreas de $27,5\text{m}^2$, $20,52\text{m}^2$ e $22,8\text{m}^2$, totalizando 70,82m²;

ÁREA DE CONSTRUÇÃO DO GALPÃO 2 – 5.157,72m²

OBSERVAÇÕES: Segundo informações do caseiro Ricardo Domingos Godinho, há aproximadamente 3 anos que não são realizados eventos naquele espaço. No galpão 2 foram verificadas imperfeições no piso, parte do forro caído, infiltrações e rachaduras na parede.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
10ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS-SP

**DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS MATRÍCULAS 86416 e
25398 2ºCRI de Campinas – TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO**

Fonte de consulta: <https://www.zapimoveis.com.br/venda/terrenos-lotes-comerciais/sp+campinas++polo-ii-de-alta-tecnologia-campinas>



R\$ 9.000.000

Excelente área no Polo de Alta Tecnologia, próximo a grandes empresas já instaladas, fácil acesso a Rodovia Campinas/Mogi, Barão Geraldo, Alphaville e centro de Campinas. -

menos

Polo II de Alta Tecnologia Campinas, Campinas

36000 m²

Telefone

Mensagem



R\$ 13.050.000

Área à Venda no Polo II De Alta Tecnologia de Campinas, próximo ao Sirius (Lab. Nac. de Luz Síncrotron), CPQD, Santaner, Unicamp e com fácil acesso às rodovias, Campinas-Mogi e D....

menos

Estrada Giuseppina Vianelli di Napoli, Polo II ...

21750 m²

Telefone

Mensagem



R\$ 9.250.000

Área com 37.000 m², com Zoneament ZAE, próximo ao polo tecnológico. -

menos

Polo II de Alta Tecnologia Campinas, Campinas

37000 m²

Telefone

Mensagem



R\$ 39.000.000

Área em frente ao Alphaville no Polo de Alta Tecnologia de Campinas com 167.000 m² -

menos

Rua Doutor Ricardo Benetton Martins, Polo II ...

167000 m²

Telefone

Mensagem

RESUMO GERAL

ÁREA TERRENO	VALOR	M²
36.000m²	9.000.000,00	250,00
21.750m²	13.050.000,00	600,00
37.000m²	9.250.000,00	250,00
167.000m²	39.000.000,00	233,53
MÉDIA (4)		333,38
*10% REGATEIO		300,00



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
10ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS-SP

Valor do m² em média aproximada: R\$ 300,00 (trezentos reais).

Avaliação aproximada (área terreno 9,8ha - 98.000m²) – R\$ 29.400.000,00 (vinte e nove milhões e quatrocentos mil reais):

Observações Gerais: A avaliação foi realizada pelo método comparativo, levando em conta o valor do metro quadrado de terrenos na área dos imóveis avaliados. Dedução por regateio, considerando possível negociação na venda dos imóveis ofertados e litigiosidade do bem.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO



BASE DA AVALIAÇÃO: Custo unitário básico no Estado de São Paulo, junho de 2022 em R\$/m²: **R\$ 1.894,49.**

DEPRECIAÇÃO DE BENFEITORIAS: método de Ross-Heidecke.

GALPÃO 1

- Ano base da edificação: 2012 – **data de construção: 10 anos**
- Área construída GALPÃO 1 – **600m²**
- Tipo de construção: – vida útil provável 30 anos;
- Imóvel atingiu 33,33% de sua vida útil;
- Estado de conservação: **nível E** (reparos simples);
- Coeficiente de depreciação pela tabela de Ross-Heidecke considerando o percentual de vida útil consumida e o estado de conservação do imóvel: 36,80%.
- **M² de construção nova R\$ 1.894,49 – Percentual de depreciação de 36,80%. Valor do m² de área construída com depreciação = R\$ 1.197,32 (um mil, cento e noventa e sete reais e trinta e dois centavos).**

Vc= 600m² x 1.197,32 = **R\$ 718.392,00 (setecentos e dezoito mil, trezentos e noventa e dois reais).**

ANEXO (CASA)

- Ano base da edificação: 2012 – **data de construção: 10 anos**
- Área construída ANEXO GALPÃO 1(CASA) – **200m²**
- Tipo de construção: – vida útil provável 40 anos;
- Imóvel atingiu 25% de sua vida útil;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
10ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS-SP

- Estado de conservação: **nível E** (reparos simples);
- Coeficiente de depreciação pela tabela de Ross-Heidecke considerando o percentual de vida útil consumida e o estado de conservação do imóvel: 31,50%.
- **M² de construção nova R\$ 1.894,49– Percentual de depreciação de 31,50%. Valor do m² de área construída com depreciação = R\$ 1.297,73 (um mil, duzentos e noventa e sete reais e setenta e três centavos).**

$V_c = 180m^2 \times 1.297,73 = \text{R\$ } 233.591,40$ (duzentos e trinta e três mil, quinhentos e noventa e um reais e quarenta centavos).

GALPÃO 2

- Ano base da edificação: 2012 – **data de construção: 10 anos**
- Área construída GALPÃO 2 – **5.157,72m²**
- Tipo de construção: – vida útil provável 50 anos;
- Imóvel atingiu 20% de sua vida útil;
- Estado de conservação: **nível E** (reparos simples);
- Coeficiente de depreciação pela tabela de Ross-Heidecke considerando o percentual de vida útil consumida e o estado de conservação do imóvel: 27,90%.
- **M² de construção nova R\$ 1.894,49– Percentual de depreciação de 27,90%. Valor do m² de área construída com depreciação = R\$ 1.365,93 (um mil, trezentos e sessenta e cinco reais e noventa e três centavos).**

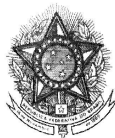
$V_c = 5.157,72m^2 \times 1.365,93 = \text{R\$ } 7.045.084,48$ (sete milhões, quarenta e cinco mil, oitenta e quatro reais e quarenta e oito centavos).

Assim, considerando o valor do metro quadrado de obra nova com aplicação do percentual de depreciação, o valor das benfeitorias (construção) fica estimado em: **R\$ 7.997.067,88 (sete milhões, novecentos e noventa e sete mil, sessenta e sete reais e oitenta e oito centavos).**

VALOR FINAL DO IMÓVEL

IMÓVEL	VALOR TERRENO	VALOR EDIFICAÇÃO	TOTAL
MAT 86416 e 25398	29.400.000,00	7.997.067,88	37.397.067,88

REAVALIAÇÃO: imóvel reavaliado pelo método comparativo e evolutivo em **R\$ 37.397.067,88 (trinta e sete milhões, trezentos e noventa e sete mil, sessenta e sete reais e oitenta e oito centavos).**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
10ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS-SP

E para constar, lavramos o presente e assinamos conjuntamente.

BIANCA GOMES CARNEIRO DO AMARAL MENGATO
Oficial de Justiça Avaliadora Federal

BERTA MARIA LEAL VELOSO
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: BIANCA GOMES CARNEIRO DO AMARAL MENGATO - Juntado em: 12/07/2022 13:05:15 - 8e142be
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/22071212585131300000181003156?instancia=1>
Número do processo: 0010333-34.2021.5.15.0001
Número do documento: 22071212585131300000181003156



CADASTRO DE IMÓVEIS RURAIS - CAFIR

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E SITUAÇÃO CADASTRAL - SIMPLIFICADO



DADOS DO IMÓVEL

CIB 7.110.696-0	NOME DO IMÓVEL RECANTO SAGAE	ÁREA 9,8 ha
LOCALIZAÇÃO LOTEAMENTO 54 B1 SAO JOSE		
DISTRITO *****		CEP 13010-000
MUNICÍPIO CAMPINAS		UF SP
SITUAÇÃO ATIVO		CIB VINCULADO *****
CÓDIGO DO IMÓVEL NO INCRA 950041585017-0		

DADOS DO TITULAR

CPF ***.139.429-**	NOME ADOLFO SADA O SAGAE
------------------------------	------------------------------------

DADOS DOS CONDÔMINOS

CPF / CNPJ ***.139.429-** ***.632.998-** ***.395.679-**	NOME ADOLFO SADA O SAGAE JORGE JUN ICHI SAGAE MARIA MIKIE SAGAE SATO	PERCENTUAL 33,4 % 33,3 % 33,3 %
---	--	---

[CIB: 7110696-0] Emitido no dia 11/07/2022 às 21:28:17 (data e hora de Brasília).



Assinado eletronicamente por: BIANCA GOMES CARNEIRO DO AMARAL MENGATO - Juntado em: 12/07/2022 13:05:14 - 96aaa1f
<https://pje.trt15.jus.br/pejcz/validacao/22071213012845400000181003448?instancia=1>
 Número do processo: 0010333-34.2021.5.15.0001
 Número do documento: 22071213012845400000181003448



JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS DE CAMPINAS

1ª Vara do Trabalho de CAMPINAS

Processo nº 0010333-34.2021.5.15.0001

Exequirente: ELTON FERREIRA DA SILVA

Executado: SAGAE-ORGANIZAÇÃO FOTOGRÁFICA

CERTIDÃO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Certifico e dou fé que, aos 22/06/2022, às 10 horas, após agendar diligência com o Sr. Ricardo Godinho, caseiro do local, dirigi-me, acompanhada da colega oficial BERTA MARIA LEAL VELOSO, ao Distrito de Barão Geraldo, à Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, 3155, onde, após vistoria realizada e medições do local, procedi à reavaliação dos seguintes imóveis: Matrículas 86.416 e 25.398, ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Na diligência fomos acompanhadas pelo Sr. Ricardo que reside na casa anexa ao barracão menor. Há muro no portão da entrada principal e cerca em toda a sua volta. Certifico, ainda, que conforme constatado em pesquisa ao site Google, confirmamos com o Sr. Ricardo que o local era usado em eventos como formaturas, feiras e exposições, e utilizava o nome "Expo W". O mesmo informou, ainda, que o imóvel está abandonado há mais de 3 anos.

Deste modo, procedi à reavaliação dos imóveis de Matrículas 86.416 e 25.398 do 2º CRI de Campinas com base nas características do imóvel, bem como pelo valor do metro quadrado da região.

Reavalio os imóveis em R\$37.397.067,88, com base nas ofertas de imóveis na região, método evolutivo e comparativo, conforme explicitado no auto e demonstrativo anexo.

Assim, devolvo o mandado ao Juízo deprecado, ficando no aguardo de novas determinações.

Campinas, 12 de julho de 2022.

BIANCA GOMES CARNEIRO DO AMARAL MENGATO
Oficial de Justiça Avaliadora Federal

Fotos:





JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS DE CAMPINAS





JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS DE CAMPINAS



Assinado eletronicamente por: BIANCA GOMES CARNEIRO DO AMARAL MENGATO - Juntado em: 12/07/2022 13:05:14 - 018e314
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/22071213043160700000181003693?instancia=1>
Número do processo: 0010333-34.2021.5.15.0001
Número do documento: 22071213043160700000181003693



Assinado eletronicamente por: ELIAS CESAR MARUCH - Juntado em: 18/10/2022 13:49:34 - d3532be
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/22101813493373400000107857726?instancia=1>
Número do processo: 0000182-63.2018.5.09.0459
Número do documento: 22101813493373400000107857726