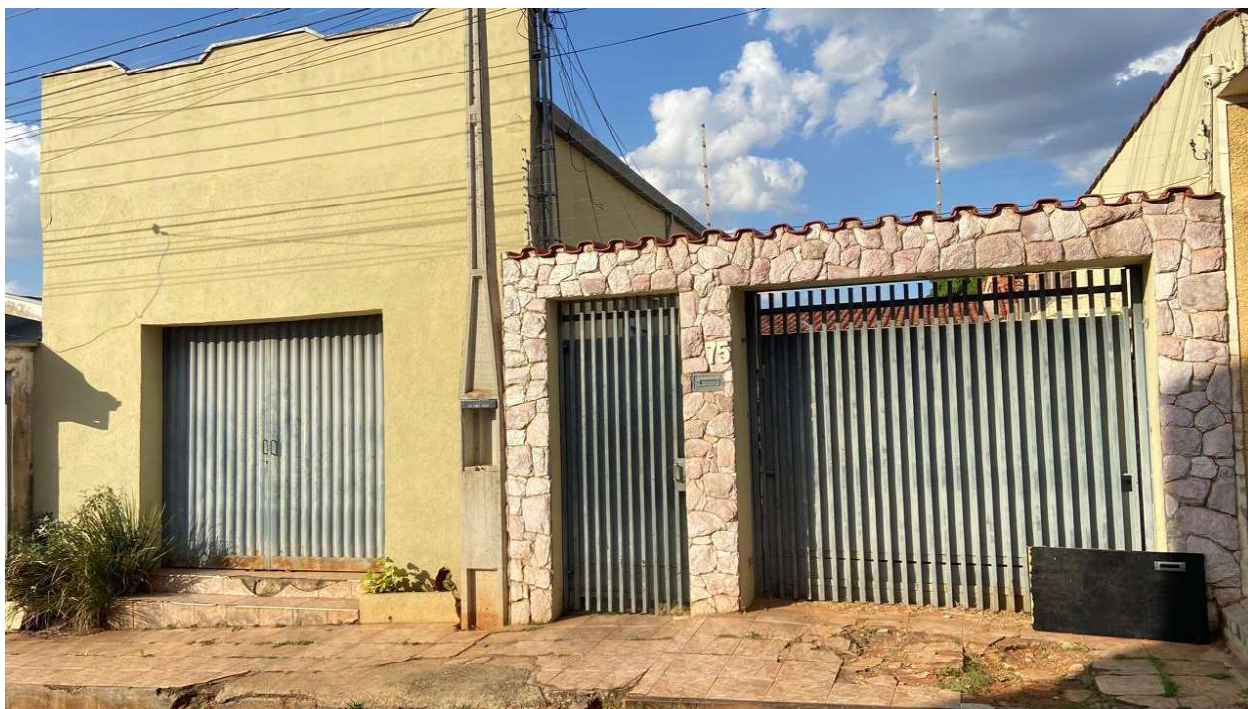




PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE ITAPIRA
PROCESSO: ATOrd 0010593-90.2017.5.15.0118
AUTOR: JORGE LUIS RINOLDI E OUTROS (4)
RÉU: COMERCIO DE FRIOS J PEREIRA LTDA E OUTROS (6)

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Certifico que compareci na Rua Delvale de Miranda Toledo, 75, Itapira com o fim de realizar a Reavaliação do imóvel objeto da matrícula 3.816, do Cartório de Registro de imóveis de Itapira, inscrição imobiliária municipal nº. 008.027.041.000.

O imóvel, conforme ficha de matrícula, possui a seguinte descrição:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE ITAPIRA
PROCESSO: ATOrd 0010593-90.2017.5.15.0118
AUTOR: JORGE LUIS RINOLDI E OUTROS (4)
RÉU: COMERCIO DE FRIOS J PEREIRA LTDA E OUTROS (6)

matricula
3.816

folha
001

Itapira, 28 de novembro de 1979.

IMÓVEL: O lote de terreno sob nº 10 (dez), da planta respectiva, situado nesta cidade, no Bairro do Cubatão, - contendo a área superficial de 300,00 metros quadrados, - frente para a travessa Vitor Meirelles, onde mede 10,00 metros; do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 09, de Anízio Canella e Irmãos; do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 11, de Anízio Canella e Irmãos, e, nos fundos mede 10,00 metros, divisando com José Gervazoni ou sucessores, cadastrado sob o código municipal nº: 08.27.34. Proprietários: ANÍZIO CANELLA, casado com ALZIRA FUINI CANELLA, CIC 370.987.308/82, LUIZ CANELLA, casado com ALBERTINA CAVALARO CANELLA, CIC 318.123.178/91, e, AVELINO CANELLA, casado com MERCEDES CORAÇA CANELLA, CIC 503.955.998/49, todos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens antes da vigência da Lei nº 6515/77, eles do comércio e elas de prendas domésticas, residentes e domiciliados em Itapira. Matrícula do imóvel (em área maior) nº: 3.186, fls. 01 do livro 2. O Oficial, (Katsumi Inoue).

Constatação e local avaliado:

Conforme informações obtidas na prefeitura de Itapira, a antiga Travessa Vitor Meirelles tem o nome atual de Rua Delvale de Miranda Toledo. O bem imóvel a ser reavaliado está localizado no número 75 daquela via pública.

Compareci em dias alternados ao local, não tendo encontrado ninguém no imóvel, assim, perguntei a uma vizinha da residência, que informou que o escritório que funcionava no local se mudou do endereço, embora tenham permanecido no local alguns objetos que não couberam na mudança.

Assim, passo a avaliar o imóvel pelas informações colhidas na prefeitura de Itapira, assim como pelas características do imóvel obtidas na avaliação original.

O imóvel possui uma área de 300 metros quadrados, tendo duas edificações em seu interior. A primeira é um pequeno galpão localizado logo após o portão de entrada do imóvel, ao lado esquerdo. A segunda edificação é uma pequena casa na parte de trás do terreno. Os referidos imóveis não apresentam uma metragem detalhada na matrícula do imóvel. Segundo



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE ITAPIRA
PROCESSO: ATOrd 0010593-90.2017.5.15.0118
AUTOR: JORGE LUIS RINOLDI E OUTROS (4)
RÉU: COMERCIO DE FRIOS J PEREIRA LTDA E OUTROS (6)

informações colhidas na prefeitura de Itapira as construções são de, respectivamente, 72,45m e 125,50m, totalizando 197,95m de área construída.

Reavaliação:

Em relação ao terreno (300 m²), considerando sua localização e o preço médio dos terrenos na região, em atenção ao método comparativo, avalio o terreno em R\$ 147.060,00 (cento e quarenta e sete mil e sessenta reais), o que representa o valor de R\$ 490,20 por metro quadrado de área.

Parâmetros de avaliação:

1. https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-360mts2-no-bairro-santa-fe-em-itapira-sp-1237069153?lis=listing_1100 – 185000,00 – 360m = 513,88
2. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-parque-santa-barbara-itapira-sp-476m2-id-2625547770/> - 265.000,00 – 476,00 = 556,72
3. <https://credimoveisempreendimentos.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-250m2-cubatao-itapira-sp-id-11> - 100.000,00 – 250,00m = 400,00

Em relação à área construída residencial (125,50 m) e do galpão (72,45), considerando sua localização e as características do imóvel, em atenção ao método evolutivo, o qual leva em consideração o custo unitário básico de construção por metro quadrado (CUB/m²), o custo atual (06/2024) estaria em R\$ 2.405,53, para uma residência unifamiliar padrão normal, e R\$ 1.141,63 para o galpão, em atenção à tabela do SINDUSCON, o que resultaria no valor total de R\$ 301.894,01 para a residência e R\$ 82.711,09 para o galpão.

Entretanto, é preciso se analisar a situação do imóvel. Pela tabela de vida referencial, sua vida útil de imóveis residenciais/escritórios/galpão é estimada em 60 anos, sendo necessário se aplicar um fator de depreciação sobre a vida do imóvel, conforme o que coloca a tabela Ross-Heidecke..

No entanto, no caso em análise a ficha de matrícula do imóvel não apresenta



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE ITAPIRA
PROCESSO: ATOOrd 0010593-90.2017.5.15.0118
AUTOR: JORGE LUIS RINOLDI E OUTROS (4)
RÉU: COMERCIO DE FRIOS J PEREIRA LTDA E OUTROS (6)

averbação de construção. Assim, partiremos para análise da depreciação do imóvel pelo conceito de idade aparente. Assim, atribuo ao imóvel a idade aparente de 40 anos.

Nesse caso, tendo em conta que o bem se encontra em estado regular, o que o coloca na classificação “c” da tabela Ross, e que, também pela tabela, sua idade em percentual de vida representaria 66%, deve ser aplicada uma depreciação de 55,92% sobre o valor atual do metro quadrado de construção indicado acima, o que resulta em R\$ 1.060,35 para a residência e R\$ 503,23 para o galpão. Nesse sentido, avalio as construções em R\$ 133.073,92 e R\$ 36.459,05, totalizando 169.532,97.

Parâmetros de avaliação:

1. <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>
2. Freitas, Marcelo Araujo de; Batista Júnior, José Carlos. OFICIAL DE JUSTIÇA: ELEMENTOS PARA CAPACITAÇÃO PROFISSIONAL. 4. Ed. Assis, SP. Gráfica e editora Triunfal, 2023.
3. <https://oficialavaliador.com.br/planilhas/tabelas/residual/>

Assim, em consolidação, o valor total do bem, considerando terreno e construção, representa o importe de R\$ 316.592,97 (trezentos e dezesseis mil, quinhentos e noventa e dois reais e noventa e sete centavos).

Camila Alencar Mendes
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE ITAPIRA
PROCESSO: ATOOrd 0010593-90.2017.5.15.0118
AUTOR: JORGE LUIS RINOLDI E OUTROS (4)
RÉU: COMERCIO DE FRIOS J PEREIRA LTDA E OUTROS (6)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
 VARA DO TRABALHO DE ITAPIRA
PROCESSO: ATOrd 0010593-90.2017.5.15.0118
 AUTOR: JORGE LUIS RINOLDI E OUTROS (4)
 RÉU: COMERCIO DE FRIOS J PEREIRA LTDA E OUTROS (6)

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA		ID 008.027.041.000 PROP LEANDRO F FELIZZER E OUTROS COMPR LOCAL RUA DELVALE MIRANDA DE TOL000075/ NOTIF RUA DELVALE MIRANDA DE TOL000075	BIC 01
0	REFERENCIA (ETIQUETA)	OBS 13972-260 ITAPIRA SP TEST TERRE C 10,00 TERRENO 305,00	
1	01 INSCRIÇÃO CADASTRAL	02 FASE 5	03 ATUALIZAÇÃO CÓDIGO DIA MÊS ANO 20170401
2	IDENTIFICAÇÃO	09 PROPRIETÁRIO DENIS ROGERIO PEREIRA	
3	LOCAL DO IMÓVEL	08 COD. LOGR 277	09 Nº 25
4	ENDEREÇO DE ENTREGA	14 NOME DO LOGR RUA JARDIM TRAVEJO 15 COD. DO LOGR 235	
5	CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	22 TESTADA 1 1000	
6	CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO	35 ÁREA EDIFICADA A 125,50	

