



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
SECRETARIA DE CENTRAL DE MANDADOS

3ª VARA DO TRABALHO DE GOIÂNIA

Autos: ATSum 0011065-64.2017.5.18.0003

Mandado: ID 160183d

Autora: Amélia Maria de Souza

Réus: Rápido Transpaulo Ltda e outros (2)

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia 05/09/2023, procedi à reavaliação do imóvel descrito:

Descrição – Uma gleba de terras situada na Fazenda Retiro, neste Município, lugar denominado Chácara Pitanga, composta pelas chácaras 03, 04 e 05, com área total de 14,76,22 ha, localizada dentro dos seguintes limites e confrontações: “Começam no marco M01, cravado na margem esquerda do Córrego Macambira na confrontação com terras de Melquíades Floriano Lemos; daí segue confrontando com o último no azimute de 142°05'17” e distância de 434,18 m até o marco M02, cravado na margem da faixa de domínio da GO-080; daí, segue margeando esta faixa no sentido Goiânia, nos seguintes azimutes e distâncias: 232°17'35” e 179,80 m, 229°15'27” – 78,00 m, passando pelo marco M03, indo até o marco M04; daí segue confrontando com Aldemar de Andrade Câmara no azimute 323°26'57” e distância de 629,16 m, até o marco M05, cravado na margem esquerda do Córrego Macambira; daí, segue margeando este córrego acima indo até o marco M01, ponto de partida”.

Matrícula – 66.877 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia.

Endereço atualizado – Rodovia GO-080, km 9,5, Fazenda Retiro, Goiânia/GO.

Benfeitorias – 1) galpão para armazenagem de mercadorias, em estrutura metálica e cobertura de zinco, com 6.749 m²; 2) construção em alvenaria destinada ao lazer dos funcionários, com dois banheiros, bar e despensa, com 295,02 m²; 3) guarita em alvenaria, com piso superior, com 141 m²; 4) prédio em alvenaria, com pavimento térreo e dois pavimentos superiores, banheiro e copa anexa, com 13.621 m²; 5) vestiário com banheiros, armários, chuveiros, coberto com forro em PVC, com 325 m²; 6) refeitório com três banheiros, em alvenaria, estrutura metálica e forro PVC, com 375 m². Área total construída aproximada de 21.506,02 m².

Avaliação – **R\$ 23.680.000,00 (vinte e três milhões, seiscentos e oitenta mil reais).**

Devido às características peculiares do imóvel, o que dificulta a formação de amostra para avaliação por comparação, optou-se pela aplicação do Método Evolutivo, previsto na Norma ABNT-NBR 14653-2, o qual considera em separado o valor do terreno e das benfeitorias depreciadas, conforme demonstrativo abaixo.

assinado eletronicamente

Tháisa Almeida Avelino Lustosa
Oficiala de Justiça Avaliadora



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
SECRETARIA DE CENTRAL DE MANDADOS

3ª VARA DO TRABALHO DE GOIÂNIA
Autos: ATSum 0011065-64.2017.5.18.0003
Mandado: ID 160183d

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

1. TERRENO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anúncio	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/area-com-58-000m-localizada-na-rodovia-go-080-km-11-5-1326870930?lis=listing_1100	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/area-area-comercial-1318204780?lis=listing_1100	https://www.62imoveis.com.br/imovel/rural-0-quartos-venda-chacaras-bom-retiro-goiania-go-estrada-d-800414
Endereço	Rodovia GO-080, km 11,5	Rodovia GO-080, logo após posto policial	Estrada D, com acesso à Rodovia GO-080
Área do terreno	58.000 m ²	48.750 m ²	49.750 m ²
Valor anunciado	R\$ 2.650.000,00	R\$ 2.300.000,00	R\$ 1.500.000,00
Valor por m ²	R\$ 45,68	R\$ 47,17	R\$ 30,15

Obs.: Pesquisas realizadas em 05/09/2024.

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

Convertendo-se a área do terreno para metros quadrados, temos que ele possui 147.622 m².

	VALOR DO M ²
	R\$ 45,68
	R\$ 47,17
	R\$ 30,15
TOTAL	R\$ 123,00
MÉDIA	R\$ 41,00
- 5% (regateio)	R\$ 38,95/m ²

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área total	147.622 m ²
Valor do m ²	R\$ 38,95
Valor do terreno (com o arredondamento usual)	R\$ 5.750.000,00

2. BENFEITORIAS

1) galpão para armazenagem de mercadorias, em estrutura metálica e cobertura de zinco, com 6.749 m². 2) construção em alvenaria destinada ao lazer dos funcionários, com dois



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
SECRETARIA DE CENTRAL DE MANDADOS

banheiros, bar e despensa, com 295,02 m²; **3)** guarita em alvenaria, com piso superior, com 141 m²; **4)** prédio em alvenaria, com pavimento térreo e dois pavimentos superiores, banheiro e copa anexa, com 13.621 m²; **5)** vestiário com banheiros, armários, chuveiros, coberto com forro em PVC, com 325 m²; **6)** refeitório com três banheiros, em alvenaria, estrutura metálica e forro PVC, com 375 m².

Determinação do valor das benfeitorias:

2.1) Item 1:

Para valorar a construção indicada no item 1, considere como referencial o valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB, obtido na página eletrônica do Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Goiás, cujo valor relativo ao mês de agosto/2024, para projetos no modelo galpão industrial (GI), é de R\$ 1.083,00/m². Sobre o valor obtido como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 58,2%, conforme Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, considerando os seguintes critérios:

- estado de conservação: entre reparos simples e importantes (classificação F);
- percentual de vida decorrido: 50%, considerada a estimativa de vida útil de 50 anos para galpões, admitida na prática de avaliação (foi considerada a idade aparente).

Considerando que a construção se encontra pronta e disponível para o mercado, sobre o valor das benfeitorias depreciadas foi aplicado um acréscimo de 10% para contemplar a vantagem da coisa feita, índice usual na prática de avaliação e originário do Manual de Avaliação da Secretaria de Patrimônio da União.

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO (ITEM 1)

Área construída	6.749 m ²
Valor do m ² (CUB)	R\$ 1.083,00
Custo de reprodução	R\$ 7.309.167,00
Depreciação (-58,2%)	R\$ 4.253.953,19
Vantagem da coisa feita (+10%)	R\$ 305.523,18
Valor do item 1 (com o arredondamento usual)	R\$ 3.360.000,00

2.2) Itens 2 a 6:

Os itens de 2 a 6 possuem área aproximada total de 14.757,02 m². Para valorá-los, considere como referencial o valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB, obtido na página eletrônica do Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Goiás, cujo valor relativo ao mês de agosto/2024, para projetos no modelo comercial (CSL-8), padrão normal, é de R\$ 1.913,51/m². Sobre o valor obtido como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 53,1%, conforme Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, considerando os seguintes critérios:

- estado de conservação: entre reparos simples e importantes (classificação F);
- percentual de vida decorrido: 42%, considerada a estimativa de vida útil de 60 anos para construções similares, admitida na prática de avaliação (foi considerada a idade aparente).

Considerando que a construção se encontra pronta e disponível para o mercado, sobre o valor das benfeitorias depreciadas foi aplicado um acréscimo de 10% para contemplar a vantagem da coisa feita, índice usual na prática de avaliação e originário do Manual de Avaliação da Secretaria de Patrimônio da União.



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO
SECRETARIA DE CENTRAL DE MANDADOS

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO (ITENS 2 A 6)

Área construída	14.757,02 m ²
Valor do m ² (CUB)	R\$ 1.913,51
Custo de reprodução	R\$ 28.237.705,34
Depreciação (-53,1%)	R\$ 14.994.221,53
Vantagem da coisa feita (+10%)	R\$ 1.324.348,38
Valor dos itens 2 a 6 (com o arredondamento usual)	R\$ 14.570.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno	R\$ 5.750.000,00
Construção (item 1)	R\$ 3.360.000,00
Construção (itens 2 a 6)	R\$ 14.570.000,00
TOTAL	R\$ 23.680.000,00

assinado eletronicamente
Tháisa Almeida Avelino Lustosa
Oficiala de Justiça Avaliadora