

**EXMO. SR. DR. JUIZ DA 34ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO, DR.
JOSÉ DANTAS DINIZ NETO – TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª
REGIÃO**

RECLAMAÇÃO TRABALHISTA/PROCESSO PILOTO Nº 0100530-52.2023.5.01.0034

**SIMONE CARRAVETTA MORAES; NATHÁLIA CARRAVETTA MORAES
BALASSIANO; ÁGATHA CARRAVETTA MORAES e VICTOR CARRAVETTA
MORAES**, na qualidade de terceiros interessados, vêm, respeitosamente, à presença
de V. Exa., nos autos da Reclamação Trabalhista em epígrafe, e em atenção ao
despacho de ID. nº 6c0e3de, apresentar a última avaliação do imóvel realizada por
renomada empresa especialista no assunto – ADEMICON ADMINISTRADORA DE
CONSÓRCIO S.A. – para que produza seus devidos efeitos jurídicos.






Termos em que pedem deferimento.
Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2024.

**JULIA DE CASTRO TAVARES BRAGA
OAB/RJ 167.275**

gbmlaw.com.br

21 3549 4870 | Avenida Visconde de Pirajá, nº 414/1401 | RJ



	<h2 style="margin:0;">Laudo de Análise de Garantia</h2>																					
Nome do Consórciado: TUSSOR CONFECÇÕES LTDA		CNPJ: 07.681.643/0001-97																				
Endereço: Rua Mauro	No. 150	Complemento: Lote 01																				
Bairro: Vigário Geral	Município: Rio de Janeiro	UF: RJ																				
Grupo: 		Cota: 																				
Tipo do Imóvel: Industrial	No. da Matrícula: 5.714	No. do Cart. 8º SRI Rio de Janeiro/RJ																				
Finalidade: Comercial	Estado de Conservação: Regular																					
Edificação: Alvenaria	Padrão Construtivo: Médio - Baixo	Idade Aparente: 30																				
Valor sugerido para garantia:	-																					
Valor por Extenso:	#VALOR!																					
Valor sugerido para garantia forçada (0,55):	-																					
Valor por Extenso:	#VALOR!																					
Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região: <table style="width:100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação</td> <td><input type="checkbox"/> Metrô</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Escola</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ônibus</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Segurança</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto</td> <td><input type="checkbox"/> Gás</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Correio</td> <td><input type="checkbox"/> Praças e Parques</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Bancos</td> <td><input type="checkbox"/> Entretenimento</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Telefonia</td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Hospital</td> <td></td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input type="checkbox"/> Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Correio	<input type="checkbox"/> Praças e Parques	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Bancos	<input type="checkbox"/> Entretenimento	<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia		<input checked="" type="checkbox"/> Hospital	
<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Escola																			
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança																			
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input type="checkbox"/> Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Correio	<input type="checkbox"/> Praças e Parques																			
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Bancos	<input type="checkbox"/> Entretenimento																			
<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia		<input checked="" type="checkbox"/> Hospital																				
a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ? Nenhum																				
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ? Nenhum																				
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ? Nenhum																				
Observações Complementares: Na matrícula 5.714 indica que o terreno da propriedade em estudo possui 2.200,00m ² (55,00m de frente por 40,00m de fundos), entretanto, na data da vistoria identificamos que o galpão n.º 150 ocupa terreno maior (com área total de 2.840,00), vide item "Divergência de Área de Terreno". Para efeito de cálculo utilizaremos a área de terreno de 2.840,00m ² de acordo com medições realizadas no local, que confere com planta aprovada pela municipalidade fornecida pelo cliente e área construída de 6.311,00m ² de acordo com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que também confere com a área indicada na planta aprovada pela municipalidade. Aconselhamos ao contratante que previamente a aceitação do bem em estudo em garantia de operações financeiras, solicite ao cliente a matrícula onde contemple o lote vizinho (16,00m de frente por 40,00m de fundos) e/ou atualização da matrícula 5.714 (onde delimite corretamente o terreno que a propriedade ocupa - 71,00m de frente por 40,00m de fundos).																						
Diagnóstico de Mercado A seguir elencaremos os principais pontos positivos e negativos do imóvel:																						
Pontos positivos: - Boa localização (próximo à Avenida Brasil); - Terreno com bom formato, boa topografia e boa fachada para o logradouro; - Edificação com bom padrão construtivo e regular estado de conservação; - Imóvel ocupado.																						
Pontos negativos: - Diversos terrenos e galpões em oferta na região do imóvel; - Elevado valor de mercado, fato que por si só reduz o número de potenciais interessados; - Logradouro estreito, que dificulta a manobra de veículos de grande porte; - Divergência na área de terreno da documentação fornecida; - Elevadíssimos custos de vigilância, manutenção e IPTU caso o bem seja desocupado (alto risco de invasão); - A edificação é específica para o ramo ocupante e compreende 90% do valor total do imóvel. Provavelmente futuros ocupantes contabilizarão reformas e adaptações, visto exposto, adotaremos fator comercialização para o imóvel em estudo.																						
Responsável Técnico:																						
Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez Crea/CAU: A187065-3 Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.																						
Data: 18 de outubro de 2022 	 <p style="text-align: center;">Foto da Fachada do Imóvel</p>  <p style="text-align: center;">Foto do Logradouro</p>																					

Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço: Rua Ministro Pinto da Luz, , (-22.815468, -43.297782)							Situação	Oferta
Fonte:	Alex Coutinho Imóveis			Telefone:	(21) 96417-9902		Contato	0
Idade:	35 Anos	Padrão:	0,492	AC(m²)	2700,00	AT (m²)	2.700,00	Valor (R\$): 2.700.000,00
2. Endereço: Rua Jamaica, 214, , (-22.814891, -43.311997)							Situação	Oferta
Fonte:	Corretor Sr. Edson			Telefone:	(21) 96438-2984		Contato	0
Idade:	30 Anos	Padrão:	0,726	AC(m²)	400,00	AT (m²)	400,00	Valor (R\$): 580.000,00
3. Endereço: Rua Balduino de Aguiar, 100, , (-22.821739, -43.305632)							Situação	Oferta
Fonte:	S. Uderman Imóveis			Telefone:	(21) 96477-0948		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	1.600,00	Valor (R\$): 1.700.000,00
4. Endereço: Avenida Meriti, 4516, , (-22.821306, -43.313933)							Situação	Oferta
Fonte:	Alex Coutinho Imóveis			Telefone:	(21) 96417-9902		Contato	0
Idade:	30 Anos	Padrão:	0,726	AC(m²)	860,00	AT (m²)	652,00	Valor (R\$): 1.420.000,00
5. Endereço: Rua Otawa, 12, , (-22.811244, -43.306295)							Situação	Oferta
Fonte:	Corretor Sr. José Pérez			Telefone:	(21) 96499-2878		Contato	0
Idade:	30 Anos	Padrão:	0,492	AC(m²)	1200,00	AT (m²)	2.000,00	Valor (R\$): 1.700.000,00
6. Endereço: Rua Iramaia, , (-22.815643, -43.298595)							Situação	Oferta
Fonte:	Corretor Sr. Fagner Teixeira			Telefone:	(21) 96477-0948		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	2.720,00	Valor (R\$): 1.250.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	30	80	3,5	20%	6311	1,20	2531,88	15.978.694,68	59,7%	9.533.288,71
Comp 1	35	60	3,5	20%	2.700,00	0,49	1.038,07	2.802.791,16	48,8%	1.366.672,11
Comp 2	30	60	3,5	20%	400,00	0,73	1.531,79	612.714,96	53,4%	327.189,79
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	30	60	3	20%	860,00	0,73	1.531,79	1.317.337,16	61,0%	802.917,00
Comp 5	30	60	3	20%	1.200,00	0,49	1.038,07	1.245.684,96	61,0%	759.244,98
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Grandeza #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 2.700.000,00	0,85	1.366.672,11	928.327,89	343,83	0,909	1,000	0,987	1,000	0,91	312,57
2	R\$ 580.000,00	0,85	327.189,79	165.810,21	414,53	1,111	1,000	0,783	1,000	1,11	460,58
3	R\$ 1.700.000,00	0,85	0,00	1.445.000,00	903,13	0,556	1,000	0,931	1,000	0,56	501,74
4	R\$ 1.420.000,00	0,85	802.917,00	404.083,00	619,76	0,833	1,000	0,832	1,000	0,83	516,47
5	R\$ 1.700.000,00	0,85	759.244,98	685.755,02	342,88	1,000	1,000	0,916	1,000	1,00	342,88
6	R\$ 1.250.000,00	0,85	0,00	1.062.500,00	390,63	0,909	1,000	0,989	1,000	0,91	355,11
					SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	414,89	
					Saneamento				Min	311,17	
									Máx	518,61	

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	2840,00	Valor do m²:	414,89	Valor do Terreno:	R\$ 1.178.290,20
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	6311,00	Valor do m²:	1.510,58	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ 9.533.288,71
				Fator de comercialização:	0,85
				Valor Total:	R\$ 9.104.842,07
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 9.105.000,00

Considerações sobre o cálculo:

--	--

Laudo de Análise de Garantia

DIVERGÊNCIA DE ÁREA DE TERRENO

Em análise da documentação fornecida, identificamos que há divergências na área de terreno delimitada pela matrícula 5.714 e o encontrado no local, sendo elas:

- Na matrícula indica que o prédio n.º 150 da Rua Mauro possui 55,00 metros de frente por 40,00 metros de fundos, totalizando a área de terreno de 2.200,00m²;

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 5714/2-N/286	Nº:01	Lº: 6-AB FLS : 107 Nº: 83830 CONT. Lº 4-E, FLS. 28, Nº 17303

REPRODUÇÃO DO LIVRO 2-N, FLS. 286, MAT. 5714
IMÓVEL: RUA MAURO, prédio 150 e respectivo terreno lote 01, medindo 55,00m por 40,00m, confrontando à direita com o lote 01 do PA 25235 de Rene Edmond Roger Billa ou sucessores, à esquerda e fundos com os lotes 10, 11, 12, 13 e 14 do PA 25235, de René Edmond Roger Billa. TÍTULO AQUISITIVO: Lº 3-CF, fls. 26, nº 68738. PROPRIETÁRIA: PRODUTOS ALIMENTÍCIOS CADORE S/A, CGC 3.227.596. cvc. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 1976. O OFICIAL

- Já na data da vistoria, identificamos que o imóvel ocupa terreno com 71,00 metros de frente por 40,00 metros de fundos, totalizando a área de 2.840,00m².



Em contato com o cliente, conseguimos obter planta onde indica a real delimitação da propriedade em estudo, junto com a divisão de área construída, conforme imagem a seguir:

Laudo de Análise de Garantia

DIVERGÊNCIA DE ÁREA DE TERRENO

Desta forma há duas possibilidades elencadas a seguir:

- O terreno vizinho da direita do imóvel inicialmente descrito na matrícula 5.714 (lote 01 do PA 25235 de Rene Edmond Roger Billa) foi incorporado à mesma e a matrícula se encontra desatualizada;

- O terreno vizinho da direita do imóvel inicialmente descrito na matrícula 5.714 (lote 01 do PA 25235 de Rene Edmond Roger Billa) não foi incorporado à mesma e possui outra matrícula (que não foi fornecida para a presente avaliação).

Podemos concluir que o imóvel vistoriado coincide com as delimitações indicadas na planta aprovada pela municipalidade citada anteriormente.

Portanto, na presente avaliação adotaremos em cálculo a área de terreno de 2.840,00m² e área construída total de 6.311,00m².

Entretanto, aconselhamos ao contratante que previamente a aceitação do bem em estudo em garantia de operações financeiras, solicite ao cliente a matrícula onde contemple o lote vizinho (16,00m de frente por 40,00m de fundos) e/ou atualização da matrícula 5.714 (onde delimite corretamente o terreno que a propriedade ocupa - 71,00m de frente por 40,00m de fundos).

Vale ressaltar que caso o cliente não ofereça o terreno completo do bem (71,00 metros de frente por 40,00 metros de fundos) as edificações restariam mutiladas, onde altíssimos custos seriam necessários para sua divisão, como estudos no tocante a possibilidade de divisão, custos para edificação de paredes em alvenarias, possíveis pilares para sustentação da edificação, divisões das redes hidráulicas e elétricas, além de custos junto aos órgãos competentes (atualizações/aprovações) das documentações.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



RUA MAURO



RUA MAURO



REGISTRO DE ÁGUA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



GALPÃO PRODUÇÃO



GALPÃO PRODUÇÃO



ESCRITÓRIO



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



COZINHA



CIRCULAÇÃO EXTERNA



CIRCULAÇÃO



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



REFEITÓRIO



GALPÃO PRODUÇÃO



GALPÃO PRODUÇÃO



GALPÃO PRODUÇÃO



GALPÃO ESTOQUE



ÁREA EXTERNA

Laudo de Análise de Garantia

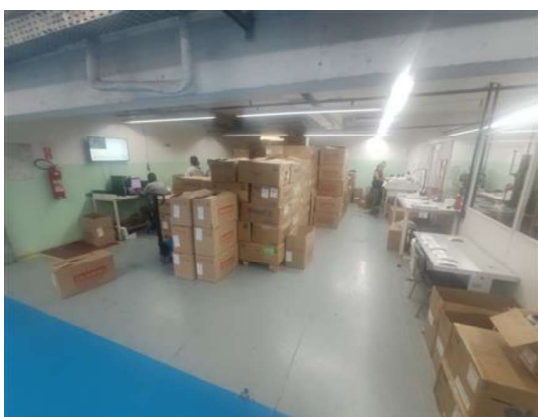
ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE



GALPÃO ESTOQUE



RECEPÇÃO

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO				TERRENO			DATA	
	VIA	COMPL.	FONTE	FONE			VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)		
1	Rua Ministro Pinto da Luz	(-22.815468, -43.237782)	Alex Coutinho Imóveis	(21) 96417-9902	2.700.000,00	1,10	35	60	3,50	20%	0,492	2.700,00	50,00	2.700,00	18/10/22
2	Rua Jamaica, 214	(-22.814891, -43.311997)	Corretor Sr. Edson	(21) 96438-2964	560.000,00	0,90	30	60	3,50	20%	0,726	400,00	9,00	400,00	18/10/22
3	Rua Balduino de Aguiar, 100	(-22.821739, -43.305632)	S. Uderman Imóveis	(21) 2532-5918	1.700.000,00	1,80	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	35,00	1.600,00	18/10/22
4	Avenida Meriti, 4516	(-22.821306, -43.313933)	Alex Coutinho Imóveis	(21) 96417-9902	1.420.000,00	1,20	30	60	3,00	20%	0,726	860,00	8,00	652,00	18/10/22
5	Rua Olawa, 12	(-22.811244, -43.306295)	Corretor Sr. José Pérez	(21) 96495-2878	1.700.000,00	1,00	30	60	3,00	20%	0,492	1.200,00	50,00	2.000,00	18/10/22
6	Rua Iramatã	(-22.815643, -43.298595)	Corretor Sr. Fagner Teixeira	(21) 96477-0948	1.250.000,00	1,10	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	60,00	2.720,00	18/10/22

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parada-de-lucas-zona-norte-rio-de-janeiro-2700m2-venda-RS2700000-id-2582848579/														
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-2-quartos-vigario-geral-zona-norte-rio-de-janeiro-400m2-venda-RS580000-id-2266875610/														
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parada-de-lucas-zona-norte-rio-de-janeiro-1600m2-venda-RS1700000-id-2501487585/														
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parada-de-lucas-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-860m2-venda-RS1420000-id-2582850500/														
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vigario-geral-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-2000m2-venda-RS1700000-id-2495382412/														
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parada-de-lucas-zona-norte-rio-de-janeiro-2720m2-venda-RS1250000-id-2503600574/														

