

Processo Digital nº:	0018357-41.2009.8.26.0510
Classe - Assunto:	Execução Fiscal – Contribuições Previdenciárias
Requerente:	União Federal – PRFN
Requerido:	Ludival Móveis Ltda.
Mandado nº:	510.2023/022099-4

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Ao(s) 18 dia(s) do mês de *setembro* do ano de 2023, eu Oficial de Justiça infra-assinado, dando cumprimento integral ao r. mandado nº 510.2023/022099-4, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública, Dr. André Antônio da Silveira Alcântara, e respectivo Cartório, extraídos dos autos de *Execução Fiscal – Contribuições Previdenciárias*, promovido por *União Federal – PRFN* contra *Ludival Móveis Ltda.*, e depois de preenchidas as formalidades legais, passei a avaliar o seguinte bem:

### 1. Logradouro:

Avenida Saburo Akamine, nº 1555 – Jardim Santa Eliza – Rio Claro/SP

### 2. Matrícula:

Matrícula nº 22.637 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP  
IMÓVEL: Um terreno de terras situado neste distrito, município e comarca, com frente para a Rodovia Washington Luiz, com área de 9.196,00 m<sup>2</sup>, confrontando de uma lado com Pedro Lauria, de outro lado com Gimenez, Fernandes e Cia. E nos fundos com a Estrada Velha de Batovi. – Inscrição Cadastral nº 2-01-16-029-018-00-000-00-37.

### 3. Condições de infraestrutura urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com asfalto, rede de água e esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal e rede de internet.

### 4. Construção

Trata-se de um imóvel com um grande galpão industrial de estrutura metálica, onde funciona o setor de marcenaria e reparação de móveis estofados.

## 5. Método de avaliação

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM), seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características semelhantes do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairro vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços; em conjunto com o Método do Custo Unitário Básico (CUB) para a área construída.

## 6. Localização e medição através do Google Maps

Empresa Luizzi tendo como divisas a Rodovia Washington Luiz e a Avenida Saburo Akamine (antiga Estrada Velha de Batovi), totalizando uma área de quase 100.000 metros quadrados.

Tendo em vista que o todo complexo industrial é composto por diversas matrículas: Matrículas nº 44.362, 7.103, 5.079, 14.712, 9.525, 22.000 e 22.001 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Claro, torna-se difícil identificar qual trecho, aproximadamente 10% do total, pertenceria especificamente à matrícula nº 22.637, objeto desta avaliação.





Avenida Ulisses Guimarães, nº 2800 – Vila Nova - Rio Claro – SP – CEP: 13.506-547

Como a matrícula do imóvel carece de dados mais precisos, contendo apenas os confrontantes, mas sem dizer com exatidão as coordenadas de onde começam e terminam as confrontações, dirigi-me ao Setor de Cadastros da Prefeitura Municipal, e analisando as diversas matrículas foi possível identificar o lote correto:





Avenida Ulisses Guimarães, nº 2800 – Vila Nova - Rio Claro – SP – CEP: 13.506-547

Área do terreno calculada no Google Maps, aproximadamente 9.196m<sup>2</sup>



Área do galpão industrial calculada no Google Maps, aproximadamente 6.000m<sup>2</sup>





## 7. Registro Fotográfico



Avenida Ulisses Guimarães, nº 2800 – Vila Nova - Rio Claro – SP – CEP: 13.506-547



## 8. Demonstrativo de Avaliação do Terreno

	<b>Imóvel 1</b>	<b>Imóvel 2</b>	<b>Imóvel 3</b>	<b>Imóvel 4</b>
<b>Foto</b>				
<b>Anúncio</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lo-te-terreno-jardim-residencial-santa-eliza-bairros-rio-claro-125m2-venda-RS110000-id-2593789556/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lo-te-terreno-jardim-residencial-santa-eliza-bairros-rio-claro-125m2-venda-RS110000-id-2593789556/</a>	<a href="https://www.henriqueimoveisrc.com.br/comprar/sp/rio-claro/jardim-residencial-santa-eliza/terreno/70986653">https://www.henriqueimoveisrc.com.br/comprar/sp/rio-claro/jardim-residencial-santa-eliza/terreno/70986653</a>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-esquina-jardim-santa-eliza-222-m-sup2-2965146492.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-esquina-jardim-santa-eliza-222-m-sup2-2965146492.html</a>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-jardim-santa-eliza-120-mil-2965108945.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-jardim-santa-eliza-120-mil-2965108945.html</a>
<b>Bairro</b>	Santa Eliza	Santa Eliza	Santa Eliza	Santa Eliza
<b>Área total</b>	125 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>



<b>Valor</b>	R\$110.000,00	R\$145.000,00	R\$165.000,00	R\$120.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$880,00</b>	<b>R\$767,19</b>	<b>R\$743,23</b>	<b>R\$774,19</b>

### VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS

<b>Imóveis</b>	<b>Valor do m<sup>2</sup></b>
Imóvel 1	R\$880,00
Imóvel 2	R\$767,19
Imóvel 3	R\$743,23
Imóvel 4	R\$774,19
<b>TOTAL</b>	<b>R\$3.164,61</b>
<b>÷ 4 = Média</b>	<b>R\$791,15</b>
+ 20% - fator segurança	R\$949,38
- 20% - fator segurança	R\$632,92
<b>Não é necessário excluir nenhuma amostra, todas estão dentro do fator de segurança</b>	<b>R\$791,15</b>

### CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

<b>Área</b>	<b>9.196,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$791,15</b>
<b>Valor do terreno</b>	<b>R\$7.275.415,40</b>

## 9. Avaliação da Área Construída

Não há na Matrícula do imóvel nenhuma averbação de construção, mas é possível verificar na imagem de vista aérea que há um galpão dentro do perímetro da empresa, e consultando o processo verifiquei nas fls. 25/26 de oferta de bens à penhora (Anexo 1), que a construção no terreno é de um prédio industrial com área aproximada de 6.000 m<sup>2</sup>.

<b>Sigla</b>	<b>Nome e Descrição</b>	<b>Dormitórios</b>
GI	Galpão industrial: Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito	=

<b>Custo unitário básico no Estado de São Paulo, agosto de 2023 em R\$/m<sup>2</sup></b>					
<b>Padrão Baixo</b>		<b>Padrão Normal</b>		<b>Padrão Alto</b>	
	<b>Custo m<sup>2</sup></b>		<b>Custo m<sup>2</sup></b>		<b>Custo m<sup>2</sup></b>
		<b>RP1Q</b>	1.926,29		
		<b>GI</b>	1.045,33		

Conforme as tabelas acima, obtidas no site do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo<sup>1</sup>, e no site Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Sergipe<sup>2</sup>.

### CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Área	6.0000 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup> construído	R\$1.045,33
<b>AVALIAÇÃO</b>	<b>R\$6.271.980,00</b>

### CÁLCULO DO VALOR FINAL

Terreno	R\$7.275.415,40
Construção	R\$6.271.980,00
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$13.547.395,40</b>
Intervalo de confiança -10%	R\$12.192.655,86
Intervalo de confiança +10%	R\$14.902.134,94

## 10. Avaliação

Desta forma, **AVALIO O IMÓVEL** em **R\$13.547.395,00** (treze milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, trezentos e noventa e cinco reais e quarenta centavos), sendo provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, um valor entre R\$12.192.655,86 (doze milhões, cento e noventa e dois mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e seis centavos) e R\$14.902.134,94 (quatorze milhões, novecentos e dois mil, cento e trinta e quatro reais e noventa e quatro centavos).

**Stive Batalha Minatel**  
**Oficial de Justiça**  
Matrícula: 360.481  
assinado digitalmente

Tabelas obtidas nos endereços eletrônicos:

<sup>1</sup> Disponível em: <<https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-agosto-2023-com-desoneracao/>>  
Acessada em: 11/09/2023

<sup>2</sup> Disponível em: <<http://www.sinduscon-se.com.br/sinduscon/arquivos/siglas.pdf>> Acessada em: 11/09/2023