

JUSTIÇA FEDERAL DE SÃO PAULO
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE GUARULHOS/SP
CENTRAL DE MANDADOS

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

DATA 04/03/2023	MANDADO Idº 280366246	AUTOS Nº 0005841-83.2007.4.03.6119	OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR IGOR RABELO
---------------------------	---------------------------------	--	--

Exequente: **FAZENDA NACIONAL**

Executado: **OMEL BOMBAS E COMPRESSORES LTDA.**

Endereço: **Rua Silvio Manfredi, 213, Parque Industrial Cumbica, Guarulhos/SP**

Após as formalidades legais, constatei e avaliei:

- O imóvel matrícula **58.192**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, descrito como: - Imóvel situado na rua Silvio Manfredi, 213 (antigo 201) loteamento Parque Industrial Cumbica, nesta Cidade de Guarulhos, cujo terreno possui área de 25.957,12m², medindo 310,00 m do lado que confronta com Primo Póia e Maria do Carmo Forestieri (direita de quem olha da rua Silvio Manfredi), aí fazendo angulo reto à esquerda, medindo 126,82 m, confronta com Maria do Carmo Forestieri (fundos – lado oposto à rua Silvio Manfredi); aí, deflete novamente à esquerda, medindo 63,46 m confronta com o córrego, aí, deflete novamente à esquerda, medindo 40,50 m, confrontando com Ossumo Nagumu e Reynaldo Clefi; aí, deflete à esquerda, medindo 75,00 m, confrontando com a rua Silvio Manfredi..

O imóvel está matriculado sob o nº 58.192 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP e possui 12.434,03 m² de área construída.

O imóvel é cercado por muros, há uma guarita na entrada, dois prédios menores na divisa da direita e um nos fundos, junto ao muro, além de dois pavilhões grandes no centro do terreno, como se observa da imagem de satélite em anexo.

Desse modo, passo a avaliar inicialmente apenas o **valor da terra nua**, que, naquela região, oscila entre R\$1.200,00 e R\$1.500,00 o metro quadrado, a depender da localização, acive do terreno e elevação. O terreno possui ligeiro declive mas, por outro lado, situa-se logo no começo da via, nas proximidades da Av. Venturosa, rota bastante movimentada comercialmente, que tem acesso direto pela via Dutra, tornando valorizado tudo aquilo que se situa em seu entorno, principalmente para uso comercial. Dessa maneira, reputo que o valor justo de seu metro quadrado seja de R\$1.400,00, de

modo que o valor total da mesma, que ostenta 25.957,12m², é de **R\$ 36.339.968,00 (trinta e seis milhões, trezentos e trinta e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais).**

O valor do metro quadrado leva em consideração o mesmo valor de imóveis em condições semelhantes, anunciados em sites especializados de venda ou imobiliárias, ou que foram comercializados na região.

Passo à avaliação do **valor das construções**. Este Oficial de Justiça se utiliza do método Ross-Heidecke para cálculo da depreciação das construções do imóvel, de modo que, levando em consideração tratar-se de imóvel fabril, com idade aparente de 40 anos e vida útil considerada de 70 anos, tratando-se, ainda, de imóvel em estado de conservação regular, seu índice de depreciação fica em 29.9%.

Segundo o IBGE, o custo médio da construção civil em março de 2023 (último índice até a data da avaliação) foi de R\$ 1.689,13, de modo que construção similar à avaliada custaria, nos dias atuais R\$ 21.002.693,10 (vinte e um milhões, dois mil, seiscentos e noventa e tres reais e dez centavos).

Aplicando-se sobre tal valor o coeficiente de depreciação acima calculado (de 24.7%), chegamos à quantia de **R\$ 15.815.027,09 (quinze milhões, oitocentos e quinze mil, vinte e sete reais e nove centavos).**

Total da avaliação: R\$ 52.154.995,90 (cinquenta e dois milhões, cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e noventa e cinco reais e noventa centavos).

Guarulhos, 23 de Abril de 2023.

IGOR RABELO
Oficial de Justiça Avaliador Federal
RF 8582

01 - Imagem de satélite, com as dimensões aproximadas do imóvel,
fonte: <https://www.google.com.br/maps>



02 – Imagem externa do primeiro pavilhão:



03 – Imagem externa do primeiro pavilhão:



04 - Imagem dos prédios à direita:



05 - Imagem externa do segundo pavilhão:



06 - Imagem interna do primeiro pavilhão:



07 - Imagem interna do primeiro pavilhão:



08 - Imagem interna do segundo pavilhão:



09 - Imagem interna do segundo pavilhão:

