



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0022019-63.2016.5.04.0402**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 03/11/2016

Valor da causa: R\$ 90.000,00

Partes:

RECLAMANTE: CLENIO LEMOS PADILHA

ADVOGADO: JERÔNIMO ANDRÉ BONKEVITCH

ADVOGADO: GUILHERME TRAMONTINA SEGAT

RECLAMADO: MP ESTRUTURAS METALICAS LTDA

ADVOGADO: IRINEU LUIZ MARCHIORETTO

ADVOGADO: VANDRÉ SESTI MACÊDO

RECLAMADO: PLINIO MIORANZA

ADVOGADO: LUIS OLI ALVES JARDIM

RECLAMADO: VALDEMAR PERINI

ADVOGADO: LUIS OLI ALVES JARDIM

RECLAMADO: COPEMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECLAMADO: M.P. EMPREENDIMENTOS E SERVICOS LTDA

ADVOGADO: LUIS OLI ALVES JARDIM

RECLAMADO: IMECOTRON IND MECANICA DE COMANDOS ELETRONICOS LTDA

ADVOGADO: LUIS OLI ALVES JARDIM

RECLAMADO: ACOLATINA METALURGICA LTDA

RECLAMADO: ATIVICON INDUSTRIA E COMERCIO DE EQUIPAMENTOS ELETRO
ELETRONICOS LTDA

LEILOEIRO: GIANCARLO PETERLONGO LORENZINI MENEGOTTO

ARREMATANTE: FERNANDO ANTONIO VERZA

TERCEIRO INTERESSADO: DETRAN RS - CRVA RUSCHEL

TERCEIRO INTERESSADO: 5A VARA CIVEL DE CAXIAS DO SUL

TERCEIRO INTERESSADO: 6A VARA CIVEL DE CAXIAS DO SUL

TERCEIRO INTERESSADO: 1A VARA CIVEL DE CAXIAS DO SUL

TERCEIRO INTERESSADO: SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - 1ª ZONA



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE CAXIAS DO SUL - RS

ATOrd: 0022019-63.2016.5.04.0402
 RECLAMANTE: CLENIO LEMOS PADILHA
 RECLAMADO: MP ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA. E OUTROS (8)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 06.10.2021, em cumprimento ao mandado expedido pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Caxias do Sul/RS, para a cobrança da dívida no valor de R\$ 116.043,32 (cento e dezesseis mil, quarenta e três reais e trinta e dois centavos), atualizado até o efetivo pagamento, e após vistoria externa, procedi à penhora e avaliação da do imóvel de matrícula 8.268 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul/RS a seguir descrito:

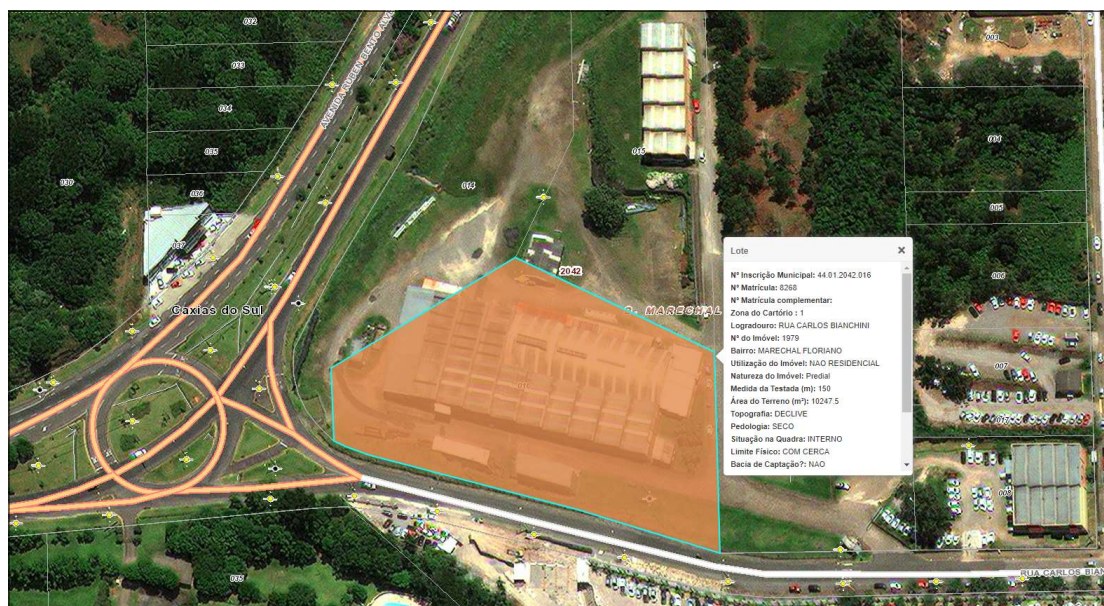
8.268 MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul LIVRO Nº. 2 — REGISTRO GERAL CAXIAS DO SUL, 29 ^{de} março de 1.978	FLS. 01	MATRÍCULA = 8268
IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído pelo lote número 20, do - quarteirão número 2016, Setor 14, numerações administrativas, do Bairro Marechal Floriano, arrabalde oeste desta cidade de Caxias do Sul, e que antigamente fazia parte da Colonia Sertorina, neste município, com frente ao Sudoeste, ao prolongamento da rua Carlos Bianchini, lado par, distando aproximadamente 200,00 metros da es- quina com a rua Professor Marcos Martini, no quarteirão formado - pelas citadas ruas, mais prolongamento da rua Ambrosio Leonardella rua Abramo Pezzi, duas ruas sem denominações oficiais e área não loteada oficialmente sem benfeitorias, com a área de dez mil duzen- tos e quarenta metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados (10.240,50m²), com as seguintes medidas e confrontações: partindo do vértice formado pelas divisas Sudoeste e Oeste do imóvel, onde forma um ângulo de 106º <i>graus</i>, segue a linha de 150m00 metros no sentido sudoeste, a qual confronta com o prolongamento da rua Car- los Bianchini, daí segue a linha no sentido norte, numa extensão de 74m50, formando o vértice de um ângulo de 77º <i>graus</i>, dividindo com terras de Alvaro Antonio Cesa, daí segue a linha no sentido nordeste, formando um ângulo de 106º <i>graus</i>, numa extensão de 52m00 metros, confrontando com terras da Sociedade de Bebidas Mioranzza Ltda., daí segue a linha no sentido nordeste, formando um ângulo de 223º <i>graus</i>, numa extensão de 45m00 metros, dividindo com terras de Sociedade de Bebidas Mioranzza Ltda, daí segue a linha no sen- tido noroeste, numa extensão de 12m00 metros, formando um ângulo de 68º <i>graus</i>; segue a linha, ainda no sentido noroeste, formando um ângulo de 196º <i>graus</i>, numa extensão de 80m00 metros; segue, fi- nalmente a linha no sentido sul formando um ângulo de 127º <i>graus</i>, numa extensão de 27m00 metros até atingir o ponto de partida, con- frontando essas últimas três linhas com propriedade da vendedora.				

No sistema GeoCaxias o imóvel de matrícula 8.268 tem as seguintes características:

*Aparentemente parte do imóvel construído extrapola os limites do terreno.

**Também há divergência na quadra atual, segundo servidor da Prefeitura, pois a matrícula é do 1948 e houve alterações que deveriam ter sido atualizadas na matrícula.

∴ GeoCaxias ∴ - Mapa.



No sistema GoogleEarthPro, o imóvel de matrícula 8.268 aparenta ter construído e não averbado aproximadamente 4.500m2 de área de pavilhão fabril e área de escritório, conforme imagem acima, retratada também abaixo:



DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - TERRENO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 4	IMÓVEL 5
FOTO				
ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-america-bairros-caxias-do-sul-9193m2-venda-RS9900000-id-2042895550/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-caxias-do-sul-6850m2-venda-RS5840000-id-2522262187/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sanvitto-bairros-caxias-do-sul-13700m2-venda-RS13300000-id-85260936/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centenario-bairros-caxias-do-sul-8068m2-venda-RS12000000-id-2521621105/
PROXIMIDADE	Perimetral Norte	Distrito Industrial	Sanvitto	Centenário / RS-122
ÁREA	9.193m ²	6.850m ²	13.700m ²	8.068m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$9.900.000,00	R\$5.840.000,00	R\$13.300.000,00	R\$12.000.000,00
VALOR POR M2	R\$1.076,90	R\$852,55	R\$970,80	R\$1.487,36

CÁLCULO DO VALOR DE REFERÊNCIA

ÁREA DO IMÓVEL	10.240,5m ²
Valor do m ² (médio)	R\$1.096,90
VALOR DO IMÓVEL	R\$11.232.804,00

No que pertine ao galpão e área de administrativo e etc, podemos aplicar o valor do CUB de Galpão Industrial, onde obtemos os dados no site:

<https://sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2021/09/Preco-e-Custos-da-Construcao-1-SETEMBRO-2021.pdf>

CUB/RS do mês de AGOSTO/2021 - NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	1.896,51	0,41	16,70	23,93
	Normal	R 1-N	2.422,41	0,49	16,79	24,19
	Alto	R 1-A	3.238,09	0,66	21,79	30,54
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	1.824,42	0,18	18,32	28,83
	Normal	PP 4-N	2.393,36	0,44	17,97	27,01
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.753,18	0,24	18,90	30,14
	Normal	R 8-N	2.100,19	0,53	18,90	28,86
	Alto	R 8-A	2.674,57	0,67	21,83	32,76
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.047,95	0,50	19,03	29,03
	Alto	R 16-A	2.708,88	0,66	20,21	31,44
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.386,15	-0,05	16,43	25,06
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	1.924,31	0,26	13,51	19,42
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	2.645,23	0,85	21,78	33,73
	Alto	CAL 8-A	2.980,68	0,94	22,46	35,09
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.105,97	0,69	19,96	30,61
	Alto	CSL 8-A	2.418,55	0,68	19,51	29,76
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	2.840,86	0,67	20,11	31,40
	Alto	CSL 16-A	3.258,54	0,67	19,76	30,66
GI (Galpão Industrial)		GI	1.105,30	0,49	19,97	30,71

Fonte: DEE - Sinduscon/RS

Na situação, teríamos em valores aproximados: R\$1.105,30 x 4.500m² = R\$4.973.850,00 (quatro milhões, novecentos e setenta e três mil e oitocentos e cinquenta reais). Considerando que a construção data da década de 1980, neste valor entendo que deve ser aplicada uma depreciação de cerca de 50%, uma vez que entende este Oficial de Justiça que ao final subscreve, que tal construção tem vida útil provável de cerca de 60 anos (tema que tem divergência entre autores que tratam da matéria). Chegaríamos ao valor de R\$2.486.925,00 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil e novecentos e vinte e cinco reais) pela edificação.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL TERRENO E CONSTRUÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	IMÓVEL 4	IMÓVEL 5
FOTO					
ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-cidade-nova-bairros-caxias-do-sul-15000m2-venda-RS10500000-id-2524151506/	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-floresta-bairros-caxias-do-sul-8000m2-venda-RS12000000-id-2480375517/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-catarina-bairros-caxias-do-sul-13015m2-venda-RS14000000-id-87668322/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-medianeira-bairros-caxias-do-sul-8000m2-venda-RS15000000-id-2503056216/	http://vistars.com.br/objetos/detalhes/7777-venda-terreno-no-bairro-distrito-industrial-em-caxias-do-sul/?status=&categoria=550%5D=Galpao%3A3&valor_inicial=50000.00&valor_final=105000.00&codigo="
PROXIMIDADE	Cidade Nova	Floresta	Santa Catarina	Medianeira	Cidade Nova / RS-122
ÁREA (TERRENO / CONSTRUÇÃO)	15.000m ² / 3.850m ²	8.000m ² / nd	13.015m ² / 9.987m ²	8.000m ² / 3.000m ²	10.000m ² / 4.000m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$10.500,00	R\$12.000.000,00	R\$14.000.000,00	R\$15.000.000,00	R\$17.000.000,00
VALOR POR M ² TERRENO / M ² CONSTRUÇÃO	R\$700,00 / R\$2.727,27	R\$1.500,00 / nd	R\$1.075,68 / R\$1.401,82	R\$1.875,00 / R\$5.000,00	R\$1.700,00 / R\$4.250,00

CÁLCULO DO VALOR DE REFERÊNCIA

ÁREA DO IMÓVEL	10.240,5m ² / 4.500m ²
Valor do m ² (médio)	R\$1.370,14 / R\$3.344,77
VALOR DO IMÓVEL	R\$14.030.918,00 / R\$15.051.465,00

Informo que foi utilizado uma junção do método comparativo de dados de mercado, com ajuste de amostra e também aplicação do método evolutivo que considera o preço do terreno acrescentado ao custo de reprodução das benfeitorias, com devida depreciação aplicada as construções, e por fim, afirmo que houve um arredondamento de valor.

Acrescento, que habitualmente se aplica algum desconto / regateio na negociação de compra e venda de imóveis, principalmente em imóveis específicos como o caso em plano, e também que os anúncios paradigmas são de imobiliárias, onde se presume a taxa de corretagem, e ainda que existem algumas variações de preço m² nas localidades dos bens utilizados para comparação, e, no segundo comparativo, existem diferenças de áreas de terreno e áreas construídas, **avaliao o bem imóvel 8.268, com as edificações existentes.**

Avaliação do bem em R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

Tudo para garantia da dívida referida no mandado, juros de mora, custas e demais despesas judiciais, até o final. E, para constar, eu, abaixo assinado, Oficial de Justiça Avaliador Federal, lavrei o presente auto, que assino.



Álvaro Henrique Meneghel
Oficial de Justiça Avaliador Federal

