



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0000709-96.2011.5.15.0037**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 14/07/2011

Valor da causa: R\$ 250.000,00

Partes:

AUTOR: Marcelo Henrique Fassa Gomes

ADVOGADO: RONALDO MALACARNE DE OLIVEIRA

ADVOGADO: EDER CLOVIS DE OLIVEIRA

AUTOR: ANDRESSA PRISCILA GONCALVES ZIVIERI

ADVOGADO: RONALDO MALACARNE DE OLIVEIRA

AUTOR: ELIZANDRA MOURA DOS SANTOS

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: RODRIGO RIBEIRO PAZIANI

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: AUREA MARIA DE AZEVEDO SUGAHARA

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: MANOEL SOBRINHO NETO JUNIOR

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: SANDRA RACHIDI MARAO

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: FABIANO AUGUSTO MIOTTO DA COSTA

ADVOGADO: EDER CLOVIS DE OLIVEIRA

AUTOR: SINDICATO DOS PROFESSORES DE EDUCACAO DA NOROESTE PAULISTA-SINPRO/NOROESTE PAULISTA

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

ADVOGADO: LAIS MALACARNE DE OLIVEIRA

ADVOGADO: THIAGO MATEUS GALDINO DA SILVA

ADVOGADO: LUCIANO POMARO VICENTE

AUTOR: ELY EDUARDO SARANZ CAMARGO

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: AMADEU JESUS PESSOTTA

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: MARIA NILCEIA LEMES

ADVOGADO: RONALDO MALACARNE DE OLIVEIRA
AUTOR: MARIA VIGONETI ARAUJO LIMA ARMELIN

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: SILVANA MARCIA XIMENES MININEL

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: ROBERTA FRANCELINA REZENDE

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: WESLEI DE SOUZA SANTOS

ADVOGADO: CASSIO ANTONIO DA SILVA TENANI
AUTOR: JOSE TAVARES DE MORAES

ADVOGADO: CASSIO ANTONIO DA SILVA TENANI
AUTOR: GISELE DIAS PAULINO ALVES

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: LIDIA MARIA DA GRACA GOMES SIMOES MOITA

ADVOGADO: CASSIO ANTONIO DA SILVA TENANI
AUTOR: GUSTAVO DOMINGUES DE SOUZA FILHO

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: ELISABETE CARDIGA ALVES

ADVOGADO: CASSIO ANTONIO DA SILVA TENANI
AUTOR: SERGIO LUIS RAMOS LODETTI

ADVOGADO: CASSIO ANTONIO DA SILVA TENANI
AUTOR: LUCIENE ZOCCAL SALE

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: IARA APARECIDA PEREIRA MONTEIRO

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: PATRICIA CRISTINA DE SOUZA

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: PATRICIA MOITA GARCIA KAWAKAME

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: MARIA DO CARMO MOLINA DIAS

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: CLAUDINO TARLAO CABREIRA

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: MILENE GOMES DE ABREU E SOUZA TIM

ADVOGADO: CASSIO ANTONIO DA SILVA TENANI
AUTOR: MARCOS ROBERTO JACOMASSI

ADVOGADO: CASSIO ANTONIO DA SILVA TENANI
AUTOR: JOSE ALBERTO FELIPE BASILIO

ADVOGADO: NADIR CRISTINA MARTINS LUZ BASILIO
AUTOR: CARLOS ALBERTO FELIPPE DA COSTA

ADVOGADO: ROSANA MARQUES NUNES
AUTOR: LECSANDRA RIBEIRO GARCIA

ADVOGADO: ROSANA MARQUES NUNES
AUTOR: RICARDO LUCAS ALVES

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI
AUTOR: JOAO CARLONI FILHO

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: JUCARA CRUZ LEMOS

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: FABIO HENRIQUE TEMPONI SOLER

ADVOGADO: RONALDO MALACARNE DE OLIVEIRA

AUTOR: HUMBERTO PERINELLI NETO

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: MARCIA LUZIA RIZZATTO

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: REGIA CRISTINA DE ASSUNCAO FONTANA

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: JULIA FRANCISCA GOMES SIMOES MOITA

ADVOGADO: PATRICIA GONCALEZ MENDES

AUTOR: MARCELO VASQUES VEDRONI

ADVOGADO: ADAUTO RODRIGUES

AUTOR: ELIZA CRISTINA DIAS

ADVOGADO: CIRIACO GONCALEZ MENDES

AUTOR: FEDERACAO PAULISTA DOS AUXILIARES DE ADMINISTRACAO ESCOLAR

ADVOGADO: RONALDO MALACARNE DE OLIVEIRA

AUTOR: UDERLEI DONISETI SILVEIRA COVIZZI

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: ALBA REGINA DE ABREU LIMA

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: PAULO CUSTODIO DE OLIVEIRA

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: NILTON CESAR PEZATI BOER

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: OSVAIR JOSE IZELI

ADVOGADO: RONALDO MALACARNE DE OLIVEIRA

AUTOR: JOMARA BRANDINI GOMES

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: JULIANE ROQUETTE RASTELI GRACIANO

ADVOGADO: PATRICIA GONCALEZ MENDES

AUTOR: CASSIO ANDRE ANICETO DE LIMA

ADVOGADO: THIAGO MATEUS GALDINO DA SILVA

AUTOR: ISABELLA BORIN CESTARI

ADVOGADO: CIRIACO GONCALEZ MENDES

AUTOR: CLAUDIA FERNANDA FRANCO

ADVOGADO: RONALDO MALACARNE DE OLIVEIRA

AUTOR: EZEQUIEL VERISSIMO DE MENDONCA

ADVOGADO: MARCELO HENRIQUE NOSSA

AUTOR: PAULO SERGIO DO NACIMENTO

ADVOGADO: RONALDO MALACARNE DE OLIVEIRA

AUTOR: LESLIANE CAPUTI

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: RENATA CRISTINA DOMINGOS DE SOUZA LIMA

ADVOGADO: PATRICIA GONCALEZ MENDES

AUTOR: FRANCIELI TREVIZAN FERNANDES TONELOTTI

ADVOGADO: JOAO SILVEIRA NETO

AUTOR: GREICI CRISTIANI GOMES TOZO

ADVOGADO: LAIS MALACARNE DE OLIVEIRA

AUTOR: SIRLENE APARECIDA DE ARAUJO COSTA

ADVOGADO: RONALDO MALACARNE DE OLIVEIRA

AUTOR: VANESSA MAIRA RIZZATO SILVEIRA

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: MARCOS DE LUCCA JUNIOR

ADVOGADO: LAIS MALACARNE DE OLIVEIRA

AUTOR: MARCOS SANCHES RODRIGUES

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: ELEN CRISTINA MAZUCCHI

ADVOGADO: PATRICIA GONCALEZ MENDES

AUTOR: ALINE MARA DE OLIVEIRA VASSOLER

ADVOGADO: REINALDO SIDERLEY VASSOLER

AUTOR: LISABELLE MANENTE MAZARO

ADVOGADO: JOSIANY ANALIA PEZATI TENANI

AUTOR: REGINA MARIA DE SOUZA

ADVOGADO: DEBORA MORALINA DE SOUZA

RÉU: FUNDACAO EDUCACIONAL DE FERNANDOPOLIS

ADVOGADO: GEISE FERNANDA LUCAS GONCALVES

ADVOGADO: VICTOR LUIS DE SALLES FREIRE

ADVOGADO: RENATO CUSTODIO DA SILVA

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
 RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
 e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

Reclamação trabalhista: 0011809-72.2016.5.15.0037

Parte autora: Marcelo Henrique Fassa Gomes e outros (76)

Parte ré: Fundação Educacional de Fernandópolis

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Certifico que, em cumprimento ao mandado de reavaliação expedido no bojo desse processo judicial eletrônico, **no dia 07/10/2022 às 09h50min, procedi à reavaliação** da totalidade do seguinte imóvel da empresa executada Fundação Educacional de Fernandópolis:

1 - Descrição oficial:

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS — E. S. PAULO		REGISTRO DE IMÓVEIS
- VILSON GARCIA VIDAL OFICIAL		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA	FOLHA	
-27.301-	.-01-	
<p>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno com a área de quarenta e cinco mil metros quadrados (45.000 m²); situado nesta cidade, na margem esquerda do córrego da Aldeia, com a seguinte descrição e localização: "começa = no marco M1, cravado na Avenida Teotônio Vilela, na divisa com a área remanescente; daí, seguindo pela Avenida, no sentido da Brasilândia com o rumo de 61º 30' SW, na extensão de 243,00 metros até o marco M2, cravado na divisa com a área remanescente; daí, deflete à direita confrontando com a área remanescente com o rumo 08º 00' NW, na extensão de = 86,00 metros até o marco M3; daí, deflete à esquerda, na mesma confrontação, com o rumo de 24º 00' NW, na extensão de 128,00 metros até o marco M4; daí, deflete à direita na mesma confrontação com o rumo de 61º 30' NE, na extensão de 202,00 metros até o marco M5; daí, deflete à direita na mesma confrontação com o rumo de 28º 30' SE, na extensão de = 203,77 metros até o marco M1, onde teve início a descrição. - PROPRIETÁRIA: - PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDÓPOLIS (GTC Nº.842.986/0001-05). - NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: - 02 (dois) de matrícula 11.888, cujo imóvel foi matriculado sob nº26.162; ambas neste Cartório, Fernandópolis, 19 de maio de 1.992.-O Escrevente Habilitado: <i>(Assinatura)</i> (Ailton Batista de Oliveira). O Oficial: <i>(Assinatura)</i> (Vilson Garcia Vidal).</p>		

(matrícula 27.301 CRI Fernandópolis)

2 - Matrícula:

O imóvel objeto de reavaliação **abrange a matrícula de número 27.301 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP.** Certifico ainda que o presente imóvel está **cadastrado na Prefeitura de Fernandópolis/SP sob o número 21207/20.**

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

Oportuno esclarecer que a empresa executada também é proprietária do imóvel de matrícula 37.762 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis, porém esse imóvel não é objeto da presente reavaliação. O imóvel de matrícula 37.762 CRI Fernandópolis se situa na parte de cima das benfeitorias construídas no imóvel de matrícula 27.301 CRI Fernandópolis, onde a Fundação Educacional de Fernandópolis exerce as suas atividades, fazendo o terreno da matrícula 37.762 CRI Fernandópolis divisa com o terreno onde existe o “Hospital do Câncer” na cidade de Fernandópolis, conforme foto área do local juntada abaixo, retirada da ferramenta “Google Earth” disponível na rede mundial de computadores.



(polígono com linhas vermelhas: local do imóvel objeto de reavaliação, qual seja, imóvel de matrícula 27.301 CRI Fernandópolis)

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

3 - Endereço atual:

Avenida Theotonio Vilela, número 1685, entre o novo loteamento Jardim Arakaki e o bairro Jardim Vitória, em Fernandópolis.

4 – Ocupação do imóvel

Em diligência física, constatei que o imóvel é ocupado pela empresa executada Fundação Educacional de Fernandópolis.



(foto área o imóvel objeto de reavaliação ocupado pela Fundação Educacional de Fernandópolis – FEF)

5 - Área total do imóvel

Convém certificar que, pautando sobretudo na análise da matrícula do imóvel 27.301 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis, a área total (terra nua sem benfeitorias) do imóvel perfaz 45.000,00 m², conforme se infere da leitura da “identificação do imóvel” constante na matrícula do imóvel.

Assim, em face dessas considerações, **considero** que a **área total (terra nua sem benfeitorias)** do imóvel de matrícula 27.301 CRI Fernandópolis é de **45.000,00 m²**.

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

6 - Benfeitorias existentes e estado de conservação das mesmas

Importante certificar que, de acordo com os dados cadastrais arquivados na Prefeitura de Fernandópolis/SP, **as benfeitorias edificadas no imóvel objeto de reavaliação perfazem 19.977,09m².**

Certifico que pelo que constatei no dia da vistoria, 21 de setembro de 2022, no local existem várias salas de aula (aproximadamente 81 salas) divididas em 13 blocos no campus, além de laboratórios, clínicas, estacionamento próximo às clínicas e a parte da administração da faculdade. Existe uma passarela coberta com estrutura metálica que dá acesso a esses setores do imóvel. A construção dos blocos existentes na faculdade, do prédio da administração e demais benfeitorias é em alvenaria, com a exceção de uma parede do bloco 10 que é em *drywall*. O piso do prédio da faculdade é basicamente em cerâmica e em concreto polido. O telhado da faculdade é revestido com telhas de fibrocimento.

Atualmente certifico que toda a estrutura do local é destinada a cursos de graduação, técnicos e de pós-graduação oferecidos pela ocupante do imóvel, a Fundação Educacional de Fernandópolis.

Além de toda a estrutura destinada aos cursos de graduação, técnicos e de pós-graduação, também pude verificar que no entorno de todo o terreno da faculdade existe um alambrado recentemente instalado.

Oportuno salientar que **o alambrado será levado em consideração na reavaliação do imóvel.**

Pois bem.

De acordo com os dados cadastrais arquivados na Prefeitura de Fernandópolis/SP, **as benfeitorias edificadas no imóvel objeto de reavaliação perfazem 19.977,09 m².**

Certifico que, em conversa com o prefeito do campus universitário da Fundação Educacional de Fernandópolis, sr. Henrique José Santana Duarte (RG: 47.441.006-9 SSP/SP), as áreas construídas no local são as seguintes, observando-se o total de 19.977,09 m²:

- *Bloco 01 – área construída 2.408,18m²;*
- *Bloco 02 – área construída 1.377,71m²;*

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

- Bloco 03 – área construída 1.314,76m²;
- Bloco 04 – área construída 1.336,71m²;
- Bloco 05 – área construída 930,15m²;
- Bloco 06 – área construída 1.362,24m²;
- Bloco 07 – área construída 1.605,12m²;
- Bloco 08 – área construída 1.447,00m²;
- Bloco 09 – área construída 1.349,74m²;
- Bloco 10 – área construída 716,25m²;
- Bloco 11 – área construída 1.222,74m²;
- Bloco 12 – área construída 1.222,74m²;
- Bloco 13 – área construída 1.222,74m²;
- Administração - área construída 245,96m²;
- restante da área construída (cerca de 2.215,05 m²) em passarelas, garagens, almoxarifado/depósito, sala de manutenção geral, copa e sala de reagentes, cabine de alta tensão:

Certifico ainda que o prefeito do campus universitário da Fundação Educacional de Fernandópolis me repassou que **a construção das benfeitorias na faculdade ocorreu entre os anos 2003 a 2006**, com as seguintes informações:

Benfeitorias no prédio da faculdade construídas em 2003:

- correspondem a **12.847,53 m²**;

Benfeitorias no prédio da faculdade construídas em 2004:

- correspondem a **2.051,65 m²**;

Benfeitorias no prédio da faculdade construídas em 2005:

- correspondem a **4.408,62 m²**;

Benfeitorias no prédio da faculdade construídas em 2006:

- correspondem a **669,29 m²**;

Por fim, certifico que, após vistoriar o imóvel objeto de reavaliação no dia 21 de setembro de 2022, constatei que o estado de

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

conservação das benfeitorias está, de acordo com a tabela Ross-Heidecke, de um modo geral:

Construção das benfeitorias em 2003 no prédio da faculdade:

- correspondem a **12.847,53 m²**;
- benfeitorias **entre regular e reparos simples (D)**, mas reparos que não comprometem a funcionalidade e segurança do imóvel;

Construção das benfeitorias em 2004 no prédio da faculdade:

- correspondem a **2.051,65 m²**;
- benfeitorias **entre regular e reparos simples (D)**, mas reparos que não comprometem a funcionalidade e segurança do imóvel;

Construção das benfeitorias em 2005 no prédio da faculdade:

- correspondem a **4.408,62 m²**;
- benfeitorias **entre regular e reparos simples (D)**, mas reparos que não comprometem a funcionalidade e segurança do imóvel;

Construção das benfeitorias em 2006 no prédio da faculdade::

- correspondem a **669,29 m²**;
- benfeitorias **entre regular e reparos simples (D)**, mas reparos que não comprometem a funcionalidade e segurança do imóvel;

7 – Método de avaliação:

Tendo em vista às características peculiares do imóvel, o que dificulta a formação da amostra para avaliação pelo método comparativo, certifico que **avaliarei** o imóvel **pelo somatório dos valores do terreno (A), das construções (B)**, além de **telas de alambrado(C)** instaladas no entorno de todo o terreno da faculdade, isto é, avaliarei o imóvel pelo método evolutivo.

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

O método evolutivo (NBR 14653-2, item 8.2.4), muito utilizado para a avaliação de imóveis com características diferenciadas ou que não são encontrados facilmente no mercado, pressupõe a avaliação em separado do terreno e das benfeitorias. O valor do terreno deve ser apurado pelo método comparativo. As benfeitorias devem ter seu custo de reprodução calculado, devendo ser depreciadas, de acordo com a sua idade aparente e o estado de conservação. O último ponto a considerar no método evolutivo é que uma obra pronta representa uma vantagem pela possibilidade de utilização imediata.

A - VALOR DA ÁREA (terra sem benfeitorias)

A área total da matrícula do imóvel 27.301 do CRI de Fernandópolis/SP é de 45.000 m² e está entre o novo loteamento Jardim Arakaki e o bairro Jardim Vitória, em Fernandópolis. Portanto, necessário se faz pesquisar o valor de mercado do m² no Jardim Arakaki e no bairro Jardim Vitória.

Assim, passo à análise da coleta de amostras dos valores do m² do novo loteamento “Jardim Arakaki” e do bairro “Jardim Vitória” para, posteriormente, calcular o valor total da área objeto de reavaliação.

Pois bem.

Certifico que a Imobiliária Tangará é quem intermedeia a venda de lotes no novo loteamento Jardim Arakaki. Em conversa com os corretores de imóveis da Imobiliária Tangará de Fernandópolis, segue abaixo a coleta de amostras do valor do m² no referido loteamento:

DADOS COLETADOS DO VALOR DO M² NO JARDIM ARAKAKI




FONTE	Tipo do terreno	Valor do m²
	comercial de frente à faculdade	R\$ 620,00
Imobiliária Tangará	comercial de fundo para a faculdade	R\$ 480,00
	residencial	R\$ 360,00
TOTAL		R\$ 1.460,00
÷ 3 = Média		R\$ 486,66

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
 RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
 e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

Sendo assim, considero **R\$ 486,66** o valor do m² no loteamento “Jardim Arakaki”.

Quanto ao valor do m² dos lotes no bairro Jardim Vitória, segue abaixo a coleta de amostras realizada por este servidor, após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Fernandópolis/SP:

DADOS COLETADOS DO VALOR DO M² NO JARDIM VITÓRIA

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://imobiliariaspven.com.br/Home/Details/Imovel/864	http://www.imobnossacasa.com.br/imovel/1365384/lote-venda-fernandopolis-sp-jardim-vitoria	http://www.imobnossacasa.com.br/imovel/1673777/lote-venda-fernandopolis-sp-jardim-vitoria
BAIRRO	Jardim Vitória	Jardim Vitória	Jardim Vitória
ÁREA DO TERRENO	250 m ²	250 m ²	264 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 55.000,00	R\$ 58.000,00	R\$ 65.000,00
VALOR POR M²	R\$ 220,00	R\$ 232,00	R\$ 246,21

VALOR DO M² NO BAIRRO JARDIM VITÓRIA COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 220,00
	R\$ 232,00
	R\$ 246,21
TOTAL	R\$ 698,21
÷ 3 = Média	R\$ 232,73

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
 RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
 e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

Conforme visto na tabela acima, considero que o valor do m² no bairro Jardim Vitória é de **R\$ 232,73**.

CÁLCULO DO VALOR TOTAL DA ÁREA:

ÁREA da matrícula 27.301	45.000,00m²
valor do m² no loteamento Jardim Arakaki	R\$ 486,66
valor do m² no bairro Jardim Vitória	R\$ 232,73
total loteamento Jardim Arakaki + bairro Jardim Vitória	R\$ 719,39
÷ 2 = média do valor do m² na área do imóvel reavaliado	x R\$ 359,695
VALOR TOTAL DA ÁREA	R\$ 16.186.275,00

Certifico, de acordo com a tabela acima denominada “cálculo do valor total da área”, que **o valor da área (45.000,00 m²) sem benfeitorias do imóvel de matrícula 27.301 do CRI de Fernandópolis/SP é de R\$ 16.185.275,99.**

B – VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Para determinar o valor das benfeitorias foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon-SP para o mês de setembro/2022 no valor de R\$ 1.920,37 para construções tipo comercial salas e lojas – CSL-8, de padrão normal. (<https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-setembro-2022-sem-desoneracao> - acesso ao site em 03/10/2022).

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova **foi aplicado um percentual de depreciação**, em função da idade aproximada das construções existentes (porcentagem da vida útil consumida do imóvel), **levando em consideração que a vida provável de uma construção comercial em alvenaria é de 60 anos** e do estado de conservação delas já certificados neste auto, segundo tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
 RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
 e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

Considerando que o prédio da faculdade se encontra pronto e disponível para o mercado, sobre o valor total das benfeitorias depreciadas foi aplicado um **acréscimo de 5% 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

Área construída	19.977,09 m ²
Valor do CUB/m ²	R\$ 1.920,37 m ²
Custo de reprodução	R\$ 38.363.404,30
Benfeitorias depreciadas construídas em 2003 - 12.847,53 m² (D) - estado de conservação entre regular e reparos simples – cerca de 31,66% da vida útil gasta- 27,45 % de depreciação	R\$ 17.899.543,95
Benfeitorias depreciadas construídas em 2004 - 2.051,65 m² (D) - estado de conservação entre regular e reparos simples – cerca de 30% da vida útil gasta- 26,012 % de depreciação	R\$ 2.915.073,27
Benfeitorias depreciadas construídas em 2005 - 4.408,62 m² (D) - estado de conservação entre regular e reparos simples – cerca de 28% da vida útil gasta- 24,560 % de depreciação	R\$ 6.386.887,39
Benfeitorias depreciadas construídas em 2006 - 669,29 m² (D) - estado de conservação entre regular e reparos simples – cerca de 26 % da vida útil gasta- 23,145% de depreciação	R\$ 987.805,36
Total das benfeitorias depreciadas	R\$ 28.189.310,00
Vantagem da coisa feita (+ 5%)	R\$ 1.409.465,50
Valor da construção = benfeitorias	R\$ 29.598.775,50

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
 RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
 e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

depreciadas + vantagem da coisa feita (+5%)	
--	--

C – VALOR DAS TELAS DE ALAMBRADO NO ENTORNO DO TERRENO DA FACULDADE

Em vistoria ao imóvel objeto de reavaliação, constatei a existência de telas de alambrado instaladas no entorno de todo o terreno da faculdade.

Segundo informações repassadas pelo prefeito universitário da Fundação Educacional de Fernandópolis, o investimento das telas de alambrado no entorno do imóvel objeto de reavaliação foi na ordem de R\$ 99.770,71 e elas foram instaladas neste ano de 2022.

Considerando que as instalações das telas de alambrado se deram neste ano e elas estão em ótimo estado de conservação, considero o valor da instalação delas dispendido pela Fundação Educacional de Fernandópolis, isto é, R\$ 99.770,71, para a avaliação.

CÁLCULO DO VALOR DAS TELAS DE ALAMBRADO

Valor das telas de alambrado no entorno do terreno	R\$ 99.770,71
---	----------------------

8 – Avaliação

Em face de todas considerações noticiadas neste auto reavaliação, **reavalio o imóvel de matrícula 27.301 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP** pelo somatório encontrado dos valores do terreno (A), das construções (B), além das telas de alambrado instaladas no entorno de todo o terreno da faculdade (C), conforme demonstrativo de avaliação que segue abaixo:

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Valor da área sem benfeitorias (A)	R\$ 16.186.275,00
Valor das construções (B)	R\$ 29.598.775,50
Valor das telas de alambrado (C)	R\$ 99.770,71
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 45.884.821,20

Considerando que a NBR 14653-1 (Avaliação de bens – parte 1: Procedimentos gerais), permite arredondar o resultado da avaliação, **reavalio** o imóvel de matrícula 27.301 do CRI de Fernandópolis/SP em **R\$ 45.900.000,00 (quarenta e cinco milhões e novecentos mil reais)**, consistente nos valores da área sem benfeitorias, nos valores das construções e nos valores das telas de alambrado instaladas no entorno de todo o terreno da faculdade.

Tudo para a garantia da execução referida no mandado, e para constar, lavrei o presente auto de reavaliação que assino.

Fernandópolis/SP, 07 de outubro de 2022 (sexta-feira).


Mateus Cançado Murta
Oficial de Justiça


PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

REFERÊNCIAS

- FREITAS, Marcelo Araújo de; BATISTA JÚNIOR, José Carlos. Oficial de Justiça: elementos para capacitação profissional - 3 ed, Assis/SP - Editora Trinfual Gráfica e Editora, 2018.
- NASSER JÚNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações – 3 ed, São Paulo/SP – Editora Leud, 2019.

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FERNANDÓPOLIS P.M. FERNANDÓPOLIS RUA PORTO ALEGRE, 350 - JARDIM SANTA RITA CNPJ: 47.842.836/0001-05 Ficha Cadastral Exercício: 2022						Data de Emissão: 17/09/2022 11:45							
DADOS CADASTRAIS													
Cadastro:	000002120720	Inscrição:	000002120720	Setor:	Quadra:	18-A	Lote:	S/N	Unidade:	1	Seção:	Face:	03 - Ambos
Cobrança:	Isento Total	Período:	9999	Lei:	Alteração:	05/11/2021	Cadastro: 27/10/2010						
Proprietário Nome: FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DE FERNANDÓPOLIS CPF/CNPJ: 49.678.881/0001-93 RG/Inscrição:						Compromissário e/ou Co-responsável Nome: FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DE FERNANDÓPOLIS CPF/CNPJ: 49.678.881/0001-93 RG/Inscrição:							
Endereço do Imóvel Logradouro: AVENIDA - THEOTONIO VILELA, 1685 Bairro: RES TERRA VERDE CEP: 15608-380 Loteamento: Complemento: Campus Universitario						Endereço de Correspondência Logradouro: AVENIDA - THEOTONIO VILELA, 58 Bairro: RES TERRA VERDE CEP: 15600-000 Cidade: FERNANDÓPOLIS UF: SP Complemento:							
Características do Terreno													
Área do Terreno:	45.000,00	Profundidade:	Testada:	202,00	Lad. Esquerdo:	Lad. Direito:							
Zoneamento:	SETOR 03	Fração Ideal:	1,00										
Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro						
0006 - Ocupação do Imóvel	0006 - CONSTRUIDO	0007 - Situação	0002 - UMA FRENTE	0008 - Topografia	0001 - PLANA								
0009 - Utilização da Unidade	0003 - COMERCIAL	0010 - Patrimônio	0002 - PARTICULAR	0001 - Fator Terreno (Tamanho)	0001 - Não Aplica Fator Gleba / Sítio /								
0010 - CONTRIBUIÇÃO DE	0001 - SIM												
Características da Edificação													
Área Edificada:	19.977,09	Data de Construção:											
Tipo Edificação:	EDIFICAÇÃO POR TIPO DE CONSTRUÇÃO	Área Edif. Total:	19.977,09	Pontos(total):	100,00	Classificação							
Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro						
0016 - Caracterização	0013 - ESPECIAL-08	0017 - Tipo de Construção	0002 - ALVENARIA-12	0018 - Tipo de Estrutura	0002 - ALVENARIA-12								
0019 - Revestimento Externo - 1	0003 - LATEX/OLEO-10	0022 - Revestimento Interno - 1	0003 - LATEX/OLEO-08	0023 - Revestimento Interno - 2	0005 - AZULEJO TETO-10								
0025 - Forro - 1	0003 - LAJE-08	0026 - Forro - 2	0001 - INEXISTENTE	0028 - Cobertura - 1	0002 - ETER.CANAL-10								
0029 - Cobertura - 2	0001 - ZINCO/ALUM-06	0030 - Cobertura - 3	0003 - ETER.SIMPLES-06	0033 - Piso - 1	0002 - CIMENTADO-07								
0034 - Piso - 2	0004 - LADR.VITRIF-12	0035 - Piso - 3	0003 - LAJOTADO-09	0036 - Instalação Sanitária - 1	0005 - +1 INTERNA-13								
0038 - Instalação Elétrica - 1	0003 - EMBUTIDA-10	0040 - Estado de Conservação	0002 - BOM-06	0051 - Coleta de Lixo	0001 - Sim								
0052 - Combate à Incêndio	0001 - Sim												

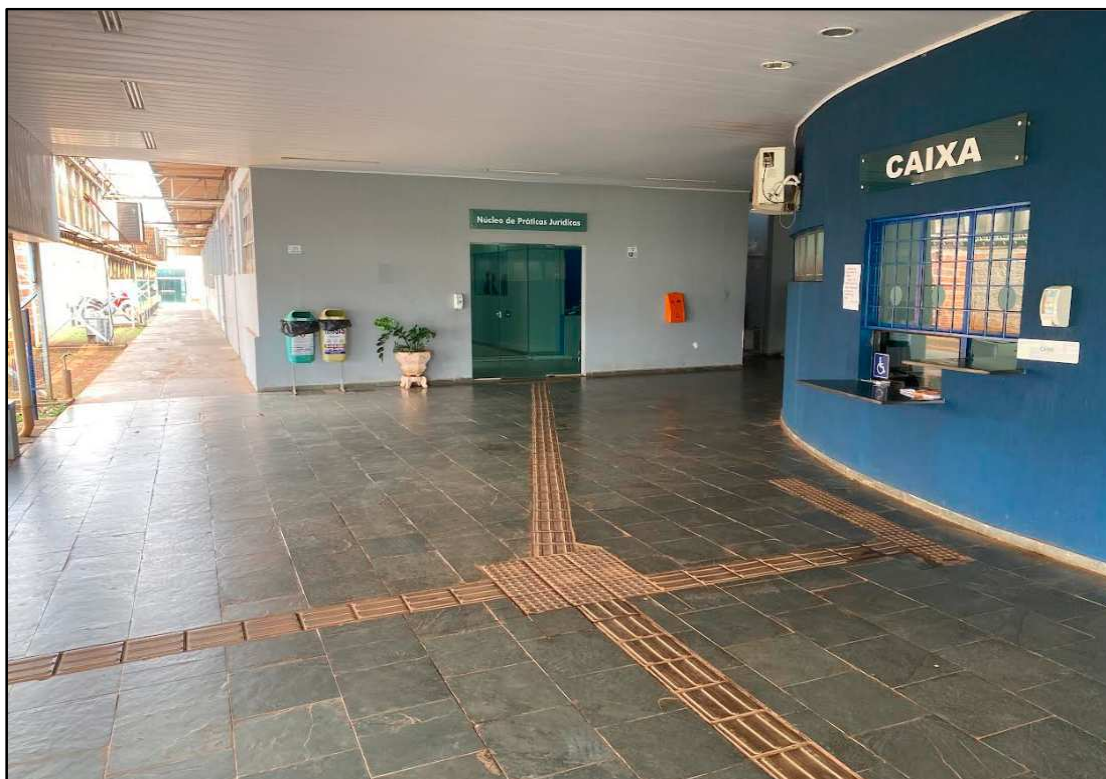
(fonte: site da Prefeitura de Fernandópolis/SP)

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

FOTOS DO IMÓVEL REAVALIADO



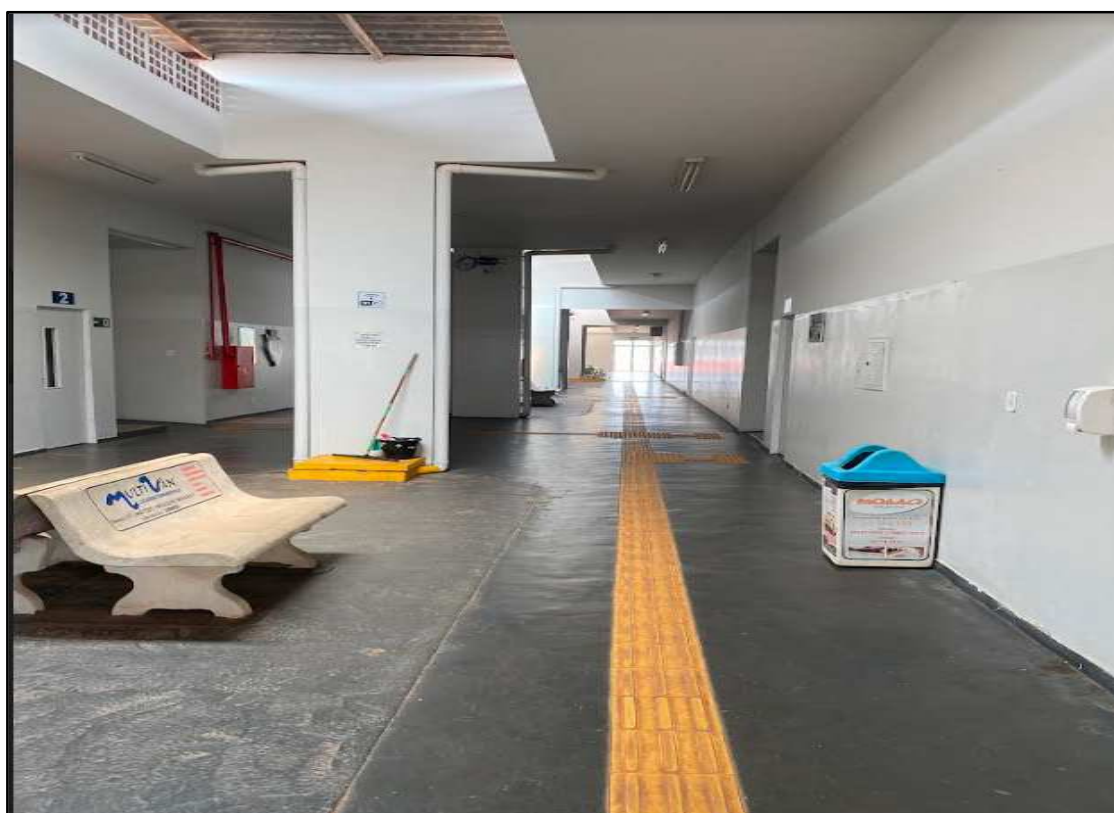
(entrada da faculdade)



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: sa.j.vt.fernandopolis.trt15.jus.br



(biblioteca da faculdade)



(foto retirada de dentro de um dos blocos da faculdade)

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br



(passarela coberta com estrutura metálica com acessos aos blocos, às clínicas e à administração da faculdade)


Mateus Cançado Murta
Oficial de Justiça

