



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO**  
**VARA DO TRABALHO DE ITAPIRA**

Autos: 0057600-90.2001.5.15.0069

Mandado de Constatação e Reavaliação da Vara do Trabalho de Registro.

AUTOR: DANIEL ALVES CARDOZO E OUTROS (18)

RÉU: CONSTRUCOOP - COOPERATIVA DE TRABALHO DE PROFISSIONAIS NA AREA DA CONSTRUCAO E OUTROS (4)

Valor da execução: R\$ 1.434.310,95 (um milhão quatrocentos e trinta e quatro mil e trezentos e dez reais e noventa e cinco centavos)

OFICIAL DE JUSTIÇA

**AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DE**  
**MATRÍCULA 10.747 E 10.748 DO CRI DE SOCORRO/SP**

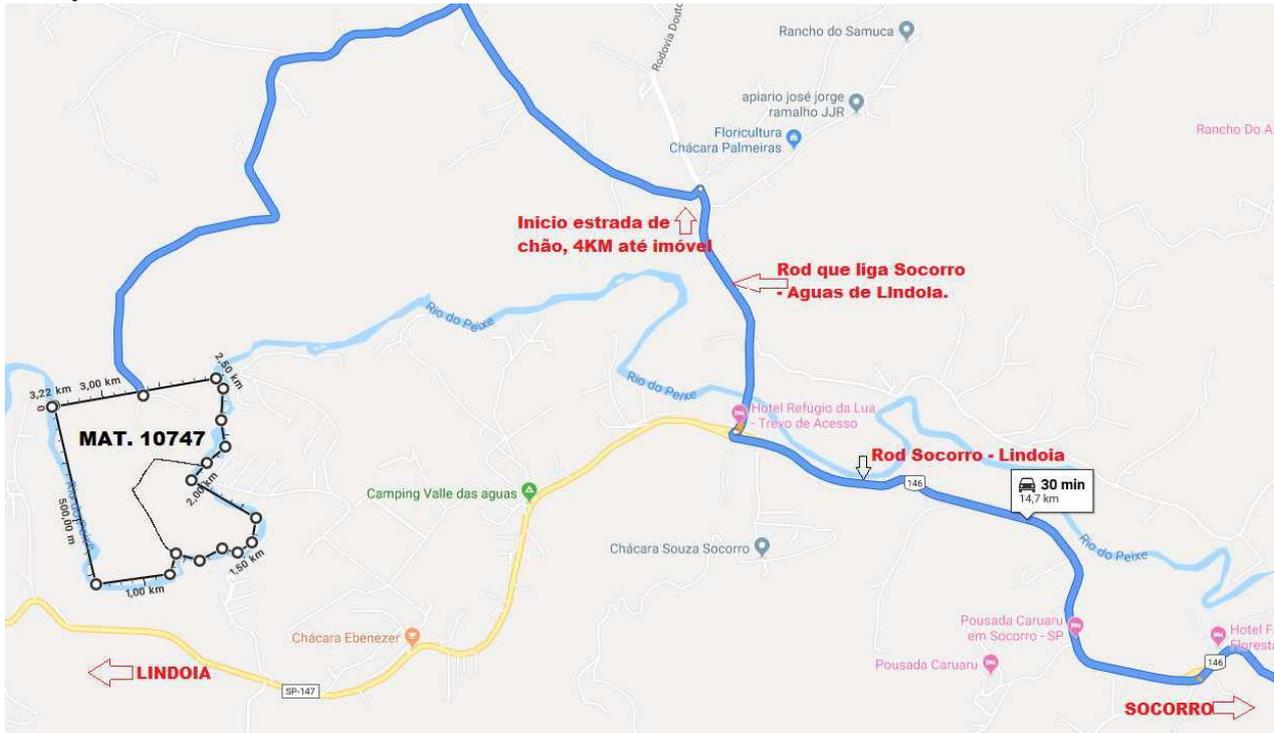
CERTIFICO, para os devidos fins, que no dia 03/08/2023 compareci no Bairro dos Farias, localizado na zona rural da municipalidade de Socorro/SP e procedi reavaliação do seguinte imóvel:

**Descrição oficial imóvel Matrícula 10.747** – Do sítio de cultura, situado nesta comarca no Bairro dos Farias, com a área de 36,3000ha, ou sejam 15 alqueires, mais ou menos de terras, situado nesta comarca no Bairro dos Farias. Cadastro no Incra nº625.086.006.289-3

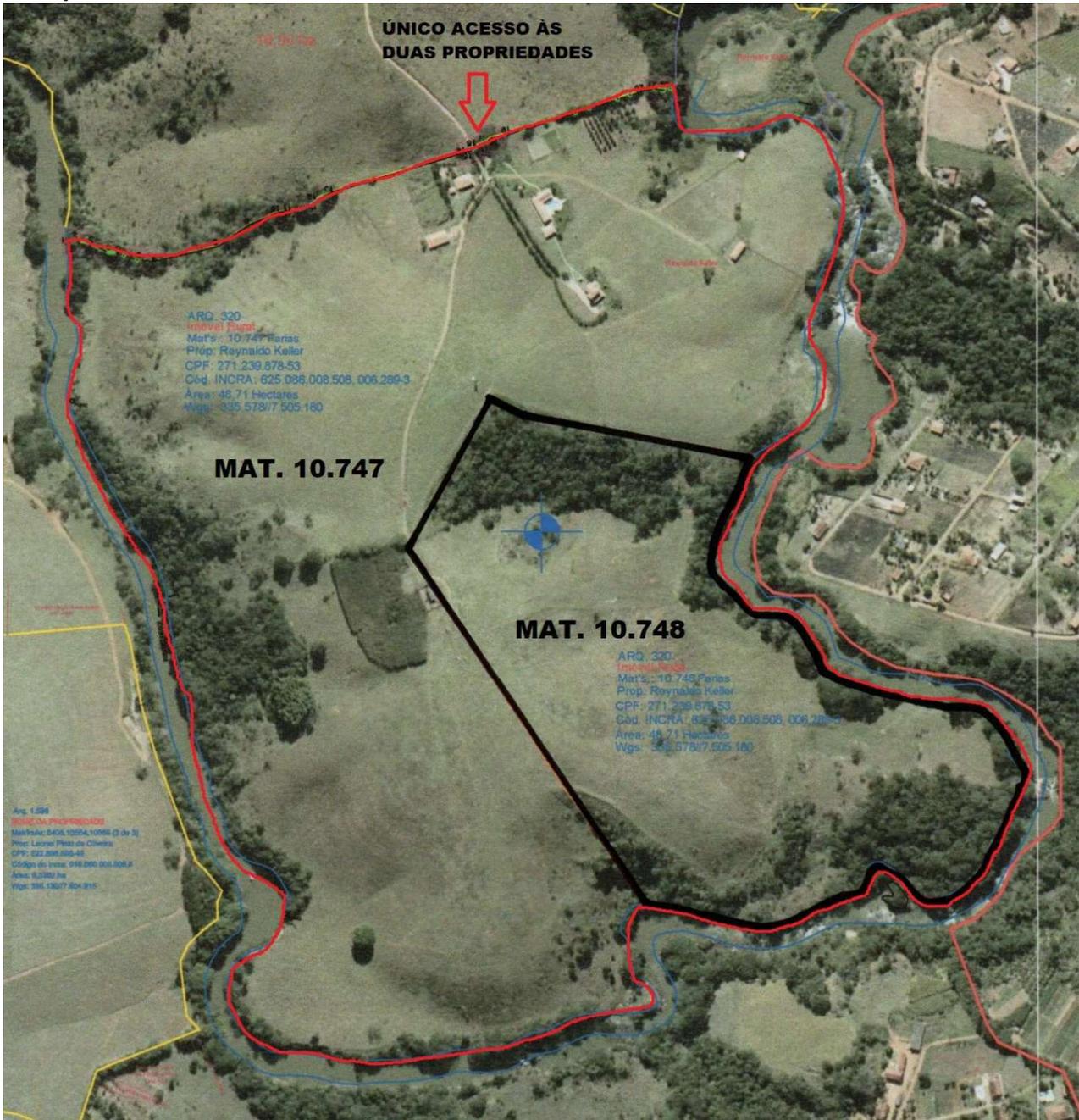
**Descrição oficial imóvel Matrícula 10.748** – Do terreno de cultura e mato, com área de 14,5200ha, ou seja, 6 alqueires, sem benfeitorias, situado nesta comarca no Bairro dos Farias. Cadastro no Incra nº 625.086.006.289-3.

**Localização** – O imóvel situa-se a 14Km do centro da cidade de Socorro, a 10Km do centro de Lindoia e 17km do centro de Águas de Lindóia. Saindo do centro de Socorro, seguir pela Rodovia Otavio de Oliveira Santos (Rod. Socorro- Lindoia) até o km 8, na rotatória seguir por 1Km pela Rodovia Doutor José Dionizio de Souza Filho (Rua Jaboticabal), então pegar estrada de chão a esquerda por 4Km.

**Localização no Google Maps:** <https://www.google.com.br/maps/dir/-22.5491356,-46.5994769//@-22.5492278,-46.5986649,16.99z/data=!4m2!4m1!3e0?hl=pt-BR&authuser=0>



**VISTA AÉREA DA ÁREA TOTAL**



**Características** – Conforme já informado nas reavaliações anteriores, os imóveis sob matrículas 10.747 e 10.748 estão unificados em apenas um imóvel.

A matrícula nº 10.747 descreve que o imóvel possui 36,3000ha, que formam um sítio que possui apenas uma entrada e é contornado/delimitado em grande parte pelo Rio do Peixe e pelo terreno da matrícula 10.748. Observa-se que grande parte da área total apresenta relevo ondulado. Apesar de a área total ser 363.000 m<sup>2</sup>, todas as benfeitorias/dependências se localizam ao redor da porteira em aproximadamente 30.000m<sup>2</sup>, o restante é formado por área livre e mata nativa em seguidos aclives e declives (relevo ondulado). O local possui uma pequena criação de bovinos, que segundo

informação do caseiro do referido imóvel, esses animais seriam pertencentes aos proprietários das fazendas vizinhas.

Já a matrícula nº 10.748 descreve que o imóvel possui 14,5200ha, ou seja, 145.200 m<sup>2</sup>. É uma propriedade que está encravada no imóvel de matrícula 10.747. Não possui qualquer alternativa de acesso a não ser pela instituição de uma servidão de passagem através do imóvel 10.747, pois toda a sua área é cercada por esse imóvel ou pelo rio do peixe, conforme demonstrado na foto acima. Observa-se que grande parte da área total apresenta relevo ondulado e é formado por área livre e mata nativa em seguidos aclives e declive. O local possui uma pequena criação de bovinos, que segundo informação do caseiro do referido imóvel, esses animais seriam pertencentes aos proprietários das fazendas vizinhas.

As informações de topografia e correta divisão das matrículas foram fornecidas pela Niero Engenharia, CNPJ: 03.608.782/0001-34, conforme avaliações anteriores, que realizou topografia na região em 2006. Conforme certificado pelo Oficial de Justiça Willian de Oliveira Caldeira, a imagem da área e divisão das matrículas foram tiradas do arquivo dessa engenharia.

### ÁREA ÚTIL APROXIMADA DA PROPRIEDADE





**Benfeitorias** - As principais benfeitorias observadas no local são:

- Um imóvel, denominado casa do caseiro, de alvenaria, telhado de cerâmica e com piso em toda sua extensão, de aproximadamente 150m<sup>2</sup> de área construída, de bom acabamento e conservação, possui 3 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 2 banheiros, 1 varanda com churrasqueira e 1 área de serviço;





- Um galpão de alvenaria, telhado de cerâmica, de bom acabamento e conservação, de aproximadamente 150m<sup>2</sup>.





- Um imóvel, denominado casa para visitas, de alvenaria, telhado de cerâmica, piso em toda sua extensão, de bom acabamento e conservação, de aproximadamente 280m<sup>2</sup>, com uma varanda cobrindo a sua extensão interna e na frente da varanda uma área de lazer com uma grande piscina de aproximadamente 65m<sup>2</sup>. A parte interna da casa contém 3 suítes, 2 banheiros sociais, sala e cozinha.





- Ao lado dessa casa de visitas existe um galpão/salão de festas que abriga a área da churrasqueira e jogos. Imóvel de alvenaria, telhado de cerâmica, piso em toda sua extensão, de bom acabamento e conservação, de aproximadamente 100m<sup>2</sup>, contém também uma pequena despensa.





- Um imóvel sobrado, denominado casa principal, de alvenaria, telhado de cerâmica, piso em toda sua extensão, de bom acabamento e conservação, de aproximadamente 280m<sup>2</sup>, possui 3 suítes, sala de jantar, sala de estar, sala comum, cozinha, banheiros social, 1 garagem e 1 área de serviço.





- Um imóvel, denominado baia/cocheira, de alvenaria, telhado de cerâmica, de acabamento e conservação regular, de aproximadamente 100m<sup>2</sup>.



- O terreno também possui um campo de futebol e um canil.

- Ressalte-se que as benfeitorias supramencionadas constam apenas no imóvel de matrícula 10.747. Relativamente ao imóvel de matrícula 10.748 não há benfeitorias.

**Benfeitorias não averbadas** – As benfeitorias descritas não foram averbadas nas matrículas. Segundo o proprietário foram realizadas em 2001.

**OBSERVAÇÃO** – Desde a última avaliação realizada no imóvel em comento, não houve mudanças significativas nas benfeitorias encontradas, não passando a referida propriedade por reformas desde então.



**Ocupação** – Imóvel é de propriedade do Sr. REINALDO KELLER, CPF: 271.239.878-53, porém ele não reside no local. O imóvel é cuidado/administrado por um caseiro.

**Avaliação** - Avalio o bem, relativamente aos imóveis de matrícula 10.747 e 10.748 do CRI de Socorro/SP em **R\$4.366.107,80 (QUATRO MILHÕES, TREZENTOS E SESENTA E SEIS MIL E CENTO E SETE REAIS E OITENTA CENTAVOS)**, conforme demonstrativo em anexo.

**VALORES EM SEPARADO:**

**IMÓVEL MATRÍCULA 10.747 – R\$3.628.491,86**

**IMÓVEL MATRÍCULA 10.748 – R\$737.615,94**

**DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

Conforme avaliação anteriormente realizada, levando-se em conta as características do imóvel objeto de avaliação, tal qual sua grande área de extensão, o Método Evolutivo de avaliação, previsto na Norma ABNT-NBR 14653-2, mostra-se o mais adequado para corretamente avaliar a supramencionada propriedade.

Utilizou-se o sítio na internet da Secretaria da Agricultura e Abastecimento de São Paulo por meio do Instituto de Economia Agrícola (IEA), que fornece um índice oficial de ampla aceitação e confiabilidade, cuja descrição que melhor se adapta às características da propriedade sob análise é a terra de lavoura com aptidão regular com valor médio por hectare de R\$42.333,33.

Link para consulta:

[http://ciagri.iea.agricultura.sp.gov.br/nia1/precors/SEFAZ.aspx?cod\\_tipo=1&cod\\_sis=8#](http://ciagri.iea.agricultura.sp.gov.br/nia1/precors/SEFAZ.aspx?cod_tipo=1&cod_sis=8#)



Desde 1942 a serviço da sociedade

**Valor de Terra Nua**

Opção:

- Terra de Cultura de Primeira
- Terra de Cultura de Segunda
- Terra para Pastagem
- Terra para Reflorestamento
- Campo
- Todos

Ano: 2022

Mês do levantamento:

- Fev - lev. de 1995 à 1998
- Jun - próximo lev. a partir de 31/08
- Nov - próximo lev. a partir de 15/02

Região: Escritório de Desenvolvimento Rural (EDR)

- Andradina
- Araçatuba
- Araraquara
- Assis

MUNICÍPIO DE SOCORRO PERTENCE AO EDR DE BRAGANÇA PAULISTA

Voltar

**FAÇA SUA COTAÇÃO AGORA MESMO!**

Gerar Excel

Pesquisar

Metodologia

Instruções

Consultar EDR

Área restrita

Foram encontrados: 6 registros

Produto	Unidade	Região	Ano	Mês	Menor	Maior	Médio	Moda	Mediana	Número de Informantes	Número de Municípios
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	R\$/ha	Brg.Paulista	2022	11	37.625,00	73.277,78	52.657,60	52.500,00	49.638,39	17	17
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	R\$/ha	Brg.Paulista	2022	11	28.500,00	61.216,67	43.038,23	42.667,59	<b>42.333,33</b>	17	17
Lavoura - Aptidão restrita	R\$/ha	Brg.Paulista	2022	11	22.611,11	49.611,11	35.552,53	35.484,72	35.484,72	17	17
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	R\$/ha	Brg.Paulista	2022	11	21.586,11	39.993,88	32.408,19	32.166,67	33.872,82	17	17
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	R\$/ha	Brg.Paulista	2022	11	11.305,56	28.617,62	20.121,83	19.828,01	19.828,01	17	17
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	R\$/ha	Brg.Paulista	2022	11	18.066,67	34.334,70	27.386,22	27.083,33	28.465,28	17	17

**OBSERVAÇÃO:** O ano de referência 2023, até a data da presente avaliação, não está disponível para consulta.

Sobre o valor total do terreno foi aplicado dois fatores: o de condições de acesso e de recursos hídricos.

Por se tratar de terreno distante 5km da rodovia principal e 4km de estrada de chão, considerou-se como condição de acesso a situação boa.

Por ter boa fonte de recursos naturais, para o fator recursos hídricos, aplicou-se o tipo muito bom, aplicando-se a escala de valor mediana de 1,40.

ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUINDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO	ESCALA DE VALOR (%)
ÓTIMO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100,00%
MUITO BOM	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95,00%



<b>BOM</b>	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90,00%
<b>DESFAVORÁVEL</b>	Entradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80,00%
<b>MÁ</b>	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	75,00%
<b>PÉSSIMA</b>	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70,00%

Fonte:

NASSER JÚNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. [recurso eletrônico] 2. ed. rev. e atualizada. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2013, p. 61.

#### NOTA AGRONÔMICA

Obtém-se a partir do percentual de cada classe de capacidade de uso da terra multiplicado pelo índice de correção baseado na localização e acesso ao imóvel avaliando.

#### ANÁLISE DAS CONDIÇÕES DE ACESSO

SITUAÇÃO	PERCENTUAL	ESCALA MENDES SOBRINHO
<b>Ótima</b>	100,00%	Imóvel com face para a rodovia asfaltada, importância limitada nas distâncias.
<b>Muito boa</b>	95,00%	Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias.
<b>Boa</b>	<b>90,00%</b>	<b>Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que ofereça seguras condições de praticabilidade durante o ano todo, importância significativa das distâncias.</b>
<b>Desfavorável</b>	80,00%	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não oferecem satisfatórias condições de praticabilidade, vias e distâncias se equivalendo.
<b>Má</b>	75,00%	Como a anterior, porém interceptada por fechos nas servidões e com problemas sérios de praticabilidade na estação chuvosa, distâncias e classe de estrada se equivalendo.
<b>Péssima</b>	70,00%	Como a anterior, com sérios problemas de praticabilidade, mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau cativo ao volume das águas.

Fonte:

MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios de engenharia de avaliações. 5. ed. rev. e ampliada. São Paulo: Pini, 2001. p. 251.

#### FATORES DE RECURSOS HÍDRICOS

Nº	TIPO	QUALIFICAÇÕES	ESCALA DE VALOR
1	<b>MUITO BOM</b>	Recursos naturais: margens de rios secundários ou grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc	<b>Entre 1,30 e 1,50</b> (quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos)
2	<b>BOM</b>		



		Recursos naturais: margens de rios secundários, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixa d'água, bebedouros etc.	<b>Entre 1,15 e 1,29</b> (quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos)
<b>3</b>	<b>NORMAL</b>	Recursos naturais: margem de rio secundário, nascente perene e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.	<b>Entre 1,01 e 1,14</b> (quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos)
<b>4</b>	<b>REGULAR</b>	Recursos naturais: nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc.	<b>Fixo em 1,00</b> (quando a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos não contribuírem para melhorar as condições do imóvel rural)
<b>5</b>	<b>RUIM</b>	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	<b>Entre 0,80 e 0,99</b> (quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos)
<b>6</b>	<b>MUITO RUIM</b>	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel dentro de sua vocação regional ou natural.	<b>Entre 0,50 e 0,79</b> dependendo da vocação regional e natural do imóvel

Fonte:

BALTAZAR, José Carlos. Imóveis rurais: avaliações e perícias. Viçosa: Ed. UFV, 2015. p. 17.

### **CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO MATRÍCULA 10.747**

<b>Área</b>	<b>36,3000ha</b>
<b>Valor do ha</b>	<b>R\$ 42.333,33</b>
<b>Valor do terreno</b>	<b>R\$ 1.536.699,87</b>
<b>Fator Condições de acesso (x0,90)</b>	<b>R\$ 153.669,98(-)</b>
<b>Fator Recursos hídricos (x1,40)</b>	<b>R\$ 614.679,94(+)</b>
<b>VALOR FINAL DO TERRENO</b>	<b>R\$ 1.997.709,83</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 Julho/2023 no valor de R\$ 1.795,56/m<sup>2</sup> para construções tipo residencial unifamiliar padrão baixo (utilizado para calcular o valor da Casa do caseiro; salão de festas e piscina); R\$ 2.183,16/m<sup>2</sup> para construções tipo residencial unifamiliar padrão normal (utilizado para calcular o valor da casa de visitas); R\$ 2.667,88/m<sup>2</sup> para construções tipo residencial unifamiliar padrão alto (utilizado para calcular o valor da casa principal) e R\$ 1.044,34/m<sup>2</sup> para



construções tipo galpão industrial (utilizado para calcular o valor do galpão e da baia/cocheira);

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 24,39% em função da idade de 22 anos das construções (37% da vida útil estimada) e do estado de conservação entre regular e novo (B), conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke para as benfeitorias Casa do caseiro; Casa de visita; salão de festas; piscina e casa principal. Foi aplicado um percentual de depreciação de 32,53% em função da idade de 22 anos das construções (44% da vida útil estimada) e do estado de conservação regular (C) para as benfeitorias galpão e baia/cocheira.

O terreno também possui um campo de futebol e um canil, porém não foram considerados como benfeitorias relevantes, seja pela rusticidade das referidas construções, seja pelo ínfimo valor diante da presente execução.

### **CÁLCULO VALOR DAS CONTRUÇÕES MATRÍCULA 10.747**

ÁREA CONSTRUIDA: <b>casa caseiro; salão de festas e piscina.</b>	315m <sup>2</sup>
VALOR DO CUB/ m <sup>2</sup>	R\$1.795,56
CUSTO DE REPRODUÇÃO	R\$565.601,40
BENFEITORIAS DEPRECIADAS (-24,39%)	R\$137.950,18
<b>VALOR DAS CONTRUÇÕES</b>	<b>R\$427.651,22</b>

ÁREA CONSTRUIDA: <b>casa de visitas.</b>	280m <sup>2</sup>
VALOR DO CUB/ m <sup>2</sup>	R\$2.183,16
CUSTO DE REPRODUÇÃO	R\$ 611.248,80
BENFEITORIAS DEPRECIADAS (-24,39%)	R\$ 149.083,58
<b>VALOR DAS CONTRUÇÕES</b>	<b>R\$ 462.165,22</b>

ÁREA CONSTRUIDA: <b>casa principal.</b>	280m <sup>2</sup>
VALOR DO CUB/ m <sup>2</sup>	R\$2.667,88
CUSTO DE REPRODUÇÃO	R\$747.006,40
BENFEITORIAS DEPRECIADAS (-24,39%)	R\$182.194,86
<b>VALOR DAS CONTRUÇÕES</b>	<b>R\$564.811,54</b>



ÁREA CONSTRUIDA: galpão e baia/cocheira	250m <sup>2</sup>
VALOR DO CUB/ m <sup>2</sup>	R\$1.044,34
CUSTO DE REPRODUÇÃO	R\$261.085,00
BENFEITORIAS DEPRECIADAS (-32,53%)	R\$84.930,95
<b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>	<b>R\$176.154,05</b>

### TOTAL DOS VALORES DAS CONTRUÇÕES

VALOR (casa caseiro; salão e piscina)	R\$427.651,22
VALOR (casa de visitas)	R\$ 462.165,22
VALOR (casa principal)	R\$564.811,54
VALOR (galpão e baia/cocheira)	R\$176.154,05
<b>VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES</b>	<b>R\$1.630.782,03</b>

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR DO TERRENO (MATRÍCULA 10.747)	R\$ 1.997.709,83
VALOR DAS CONSTRUÇÕES (MATRÍCULA 10.747)	R\$ 1.630.782,03
VALOR DO TERRENO (MATRÍCULA 10.748)	R\$ 737.615,94
<b>VALOR TOTAL DO BEM</b>	<b>R\$4.366.107,80</b>

### CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO MATRÍCULA 10.748

Área	14,5200 ha
Valor do ha	R\$ 42.333,33
Valor do terreno	R\$ 614.679,95
Fator Condições de acesso (x0,80)	R\$ 122.935,99(-)
Fator Recursos hídricos (x1,40)	R\$ 245.871,98(+)
<b>VALOR FINAL DO TERRENO</b>	<b>R\$ 737.615,94</b>

ITAPIRA, 15/08/2023

RENILTON EMANOEL CERQUEIRA PEREIRA FILHO  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

