

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

LAUDO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Honrado com a nomeação específica para elaboração do laudo de reavaliação do imóvel já penhorado nos autos, antes de agendar a vistoria iniciei a análise documental, passando a tecer breves comentários com a finalidade de auxiliar o juízo a embasar o prosseguimento da alienação judicial do bem.

Não obstante tenha sido determinada a reavaliação do imóvel matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Rio Claro sob nº 20.115, esclarece-se que na verdade se trata de TRANSCRIÇÃO sob nº 20.115. A diferença é substancial e não se cinge ao caráter etimológico das palavras: a matrícula é o registro único, a identidade do imóvel, onde constam as informações do imóvel, todos os seus proprietários e ônus averbados; seu advento se deu em 1973, com a Lei 6.015/73. Antes disso, os registros eram feitos em livros, em forma de transcrição, que era um misto de escritura e matrícula, com o diferencial que era realizada de acordo com a parcela que se transmitia do imóvel.

Observando-se os documentos dos autos, verifica-se que o imóvel avaliando se identifica na transcrição 20.115 (em anexo), lavrada em 06/08/1971, anterior à instauração dos registros imobiliários via matrícula. Por outro lado, não há qualquer relação com a matrícula 21.115 do 2º CRI de Rio Claro, o que pode ser verificado pelo fato de o imóvel ser localizado no município de Itirapina-SP, e pela falta de identidade dos proprietários com qualquer executado nestes autos. Assim, o imóvel avaliando será o discriminado na transcrição 21.115.

Avançando no mesmo tema, as transcrições anteriores podiam proporcionar a abertura de matrícula a fim de individualizar os imóveis e adequar a documentação aos termos da Lei 6.015/73¹; salvo melhor juízo, e

¹ Lei 6.015/73, Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos(...)§ 1o Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento. Art. 171 - Parágrafo único. A requerimento do interessado, o oficial do cartório do registro de imóveis da circunscrição a que se refere o caput deste artigo abrirá a matrícula da área correspondente, com base em planta, memorial descritivo e certidão atualizada da matrícula ou da transcrição do imóvel, caso exista, podendo a apuração do remanescente ocorrer em momento posterior.

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

em decorrência da ausência de matrículas individualizadas das áreas descritas na transcrição 21.115, parte-se do pressuposto que não houve a referida abertura das matrículas.

Na verdade, a importância desta introdução é concluir que o imóvel, que mais à frente se verá que já possui certa divisão física em três prédios distintos, aos termos da lei (art. 872, § 1º do CPC) comporta cômoda divisão, seja no aspecto físico ou ainda pelo viés formal, somando a isso o fato de que a metragem dos três imóveis distintos verificados na vistoria supera o mínimo de 160m² exigidos atualmente pelas leis municipais de parcelamento do solo (art. 36, § 5º da Lei Municipal Complementar 81/2013. Obs.: para loteamentos anteriores à Lei do Plano Diretor de 1992, a área mínima é 125m²).

Por outro lado, um obstáculo a ser considerado é a falta de exata identidade entre a divisão física existente (em três partes), e a que consta na transcrição, de início em cinco partes, e após demolição em quatro partes; não obstante, tais entraves podem ser ultrapassados por medidas judiciais ou extrajudiciais para retificação e demarcação das áreas.

Por esse motivo, embora oriunda de única transcrição, a avaliação será realizada em três partes distintas passíveis de posterior desmembramento formal, possibilitando ao juízo melhor decidir sobre a viabilidade de eventual alienação como um todo ou em separado.

Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

(...)§ 1º Quando o imóvel for suscetível de cômoda divisão, a avaliação, tendo em conta o crédito reclamado, será realizada em partes, sugerindo-se, com a apresentação de memorial descritivo, os possíveis desmembramentos para alienação.

2 – CARACTERÍSTICAS GERAIS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel se situa em zona urbana e na região central da cidade (Bairro Centro), sendo dotada dos serviços essenciais necessários, como iluminação, rede de água e esgoto, coleta de lixo e serviços de internet e telefonia. O imóvel tem cadastro municipal sob nº 01.24.017.0009.001 (área inteira).

Além disso, a localização é privilegiada, estando próximo a escolas públicas e particulares, igrejas, praças públicas, ao Museu Histórico Amador Bueno da Veiga, ao Gabinete de Leitura e ao Casarão da Cultura, assim como de lojas e serviços como óticas, pet shops, restaurantes, postos de gasolina, farmácias, laboratório de exames clínicos, instituições bancárias e ao Hospital Santa Filomena.

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

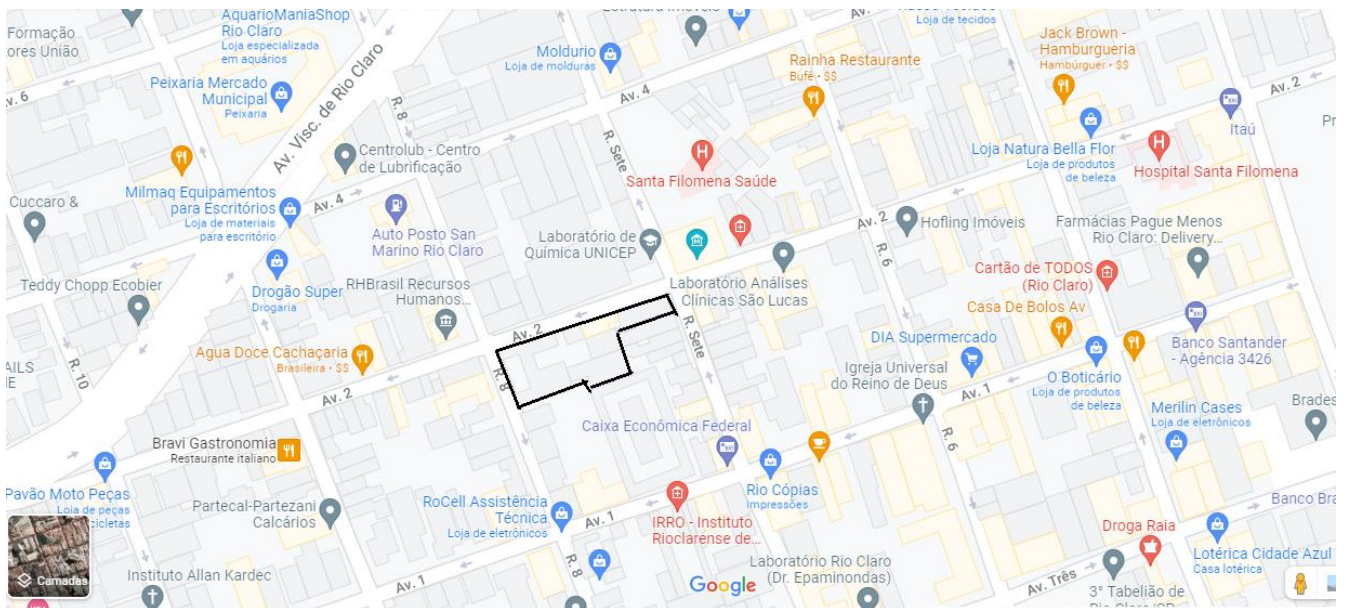
AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Vista aérea do imóvel, conforme avaliação anterior (fls. 1183 dos autos físicos)



Localização pelo Google Maps, com esboço da área total do imóvel

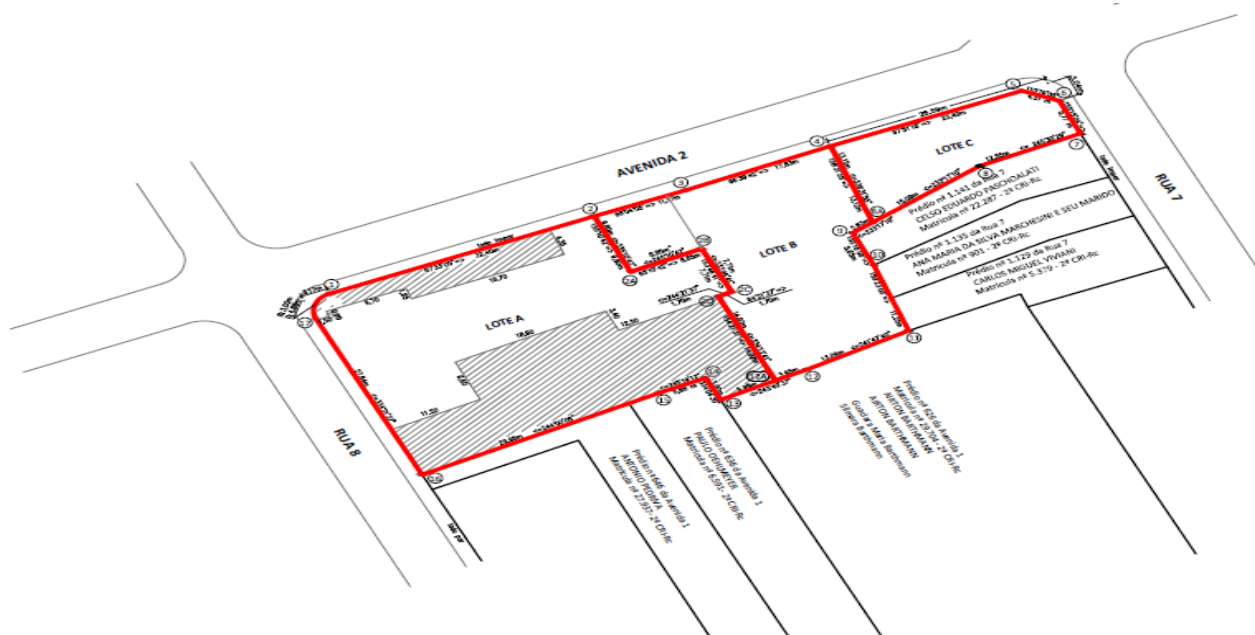


Precedida de aviso prévio e comunicações de praxe, a vistoria foi realizada em 20/10/2021, às 10h, com acompanhamento da Dra. Maria Celia dos Santos Melleiro, OAB/SP 109.070, representante dos reclamantes, e do Dr. Rodrigo Jordão Iamondi Machado, OAB/SP 267.277 e do assistente técnico Sr. Carlos Eduardo Cortez, por parte da executada. Em parte da vistoria houve o acompanhamento do executado Sr. Luiz Carlos Kal Iamondi Machado. Foram necessárias novas visitas realizadas em 12/11/2021, sem acompanhamento, e em 20/11/2021, acompanhada pelo Sr. Luiz Carlos Kal Iamondi Machado, esta última apenas para verificar a desocupação ocorrida no imóvel situado na Rua 7, 1137, esquina com avenida 2.

Será utilizada de forma preponderante o método evolutivo, que leva em consideração o valor do terreno, arbitrado a partir de amostras comparativas, sendo utilizados, quando possível, o método comparativo direto e o método de renda, este último obtido pelos alugueres gerados pelos imóveis.

Como explicado acima, a avaliação será feita de forma separada, em três prédios distintos, seja pela secção física que incide nos imóveis, seja pela diferença na destinação e no acabamento entre eles.

A secção física está representada nas fls. 1181 e 1182 dos autos físicos, e demonstrada abaixo, pela imagem da planta topográfica fornecida pela executada, que será juntada aos autos na íntegra:



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Assim, para fins da presente avaliação os lotes serão identificados como lote A o prédio residencial situado na Avenida 2, 637, esquina com Rua 8 (discriminado acima como LOTE A); como lote B o prédio comercial situado na Avenida 2, 637, conjunto 2 (discriminado acima como LOTE B); e como lote C o prédio comercial situado na Avenida 2, esquina com Rua 7, que neste logradouro recebe o número 1137 (discriminado acima como LOTE C).

AVALIAÇÃO TERRENO

O valor do metro quadrado do terreno será utilizado para todas as áreas, e para fins de organização é válida a sua definição de forma prévia e em separado.

Pesquisa de Mercado:

Imobiliária Hofling –

1) terreno no Centro com 163 m² por R\$ 320.000,00. Valor médio de R\$ 1.963,20/m²

<https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-163-m-por-320000-centro-rio-claro-sp/TE0396-HOFL?from=sale>

2) terreno no Centro com 710m² por R\$ 1.000.000,00. Valor médio de R\$ 1.408,45m².

<https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-710-m-por-1000000-centro-rio-claro-sp/TE0310-HOFL?from=sale>

3) terreno no Centro com 1000m² por R\$ 2.200.000,00. Valor médio de R\$ 2.200,00m².

<https://www.hoflingimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-1000-m-por-2200000-centro-rio-claro-sp/TE0363-HOFL?from=sale>

Imobiliária Xavier Camargo

4) terreno no Centro com 483m² por R\$ 650.000,00. Valor médio de R\$ 1.345,75m².

<https://xaviercamargo.com.br/imovel/5377/terreno-centro-rio-claro/>

5) terreno no Centro com 879m² por R\$ 2.000.000,00. Valor médio de R\$ 2.229,65m².

<https://xaviercamargo.com.br/imovel/9000/terreno-centro-rio-claro/>

6) terreno no bairro Saúde com 1093m² por R\$ 1.600.000,00. Valor médio de R\$ 1.463,86.

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Imobiliária Nanci Corretora

7) terreno no Centro com 1034m² por R\$ 4.000.000,00. Valor médio de R\$ 3.868,47/m².

<https://nancicorretora.com.br/imovel/venda-e-locacao/terreno/rio-claro/centro/2417>

Imobiliária Pecini

8) terreno no Centro com 217m² por R\$ 650.000,00. Valor médio de R\$ 2.995,39/m².

<https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-centro-de-rio-claro-com-217-m/TE0753-PFG?from=sale>

Imobiliária Master

9) terreno no Centro com 292m² por R\$ 650.000,00. Valor médio de R\$ 2.226,02/m².

<https://www.imobiliariamaster.com.br/imovel/terreno-de-292-m-centro-rio-claro-a-venda-por-650000/TE0324-MBN?from=sale>

Tirando a média simples das amostras obtidas, chega-se ao valor médio de R\$ 2.188,92 o metro quadrado do terreno; aplicando-se o desconto costumeiramente presente nas negociações imobiliárias (regateio) de 10%, chega-se ao **VALOR FINAL DE R\$ 1.970,00 O METRO QUADRADO DO TERRENO.**

AVALIAÇÃO PRÉDIO LOTE A



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Trata-se de prédio residencial situado na Avenida 2, 637, Centro, e que atualmente serve de residência ao executado Luiz Carlos Kal Iamondi Machado e sua família, fato que pôde ser observado em todas as vistorias realizadas.

Insta mencionar ainda que referido prédio é objeto de ação de usucapião movido pelo executado Luiz Carlos Kal Iamondi Machado em face de Cervejarias Reunidas Skol Caracu S.A., Processo 1003998-93.2014.8.26.0510 que tramita na 4ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro e cuja certidão de objeto e pé, expedida em data recente (09/09/2021), segue em anexo.

A edificação possui as seguintes especificações e benfeitorias, cujas fotos seguem no anexo a este trabalho:

A entrada em rampa possui garagem para diversos veículos, sendo duas cobertas.

A casa possui três quartos (sendo uma suíte com closet), área ampla conjugada com sala, cozinha e dois banheiros sociais com forro de madeira, escritório. O acabamento está em bom estado e apresenta boa qualidade, sendo a casa toda em piso cerâmico de boa qualidade, paredes da área integrada em estilo rústico com tijolos aparentes, banheiros com blindex e azulejos até o teto e gabinetes de granito.

Há área de lazer com jardim de convívio, área coberta avarandada em L com piso de cimento liso (queimado) com detalhes, churrasqueira, cozinha e balcão, além de pequena piscina suspensa.

Atrás da área de lazer há um pátio para cachorros com cinco canis, e mais ao fundo, área de serviço com piso em ardósia e com lavanderia, oficina, despensa e banheiros simples sem chuveiro.

Na área identificada na planta baixa (em anexo) como **biblioteca** foi adaptada uma pequena residência que abriga uma parente do executado, com sala, pequena cozinha, banheiro e quarto com armários embutidos, sendo o acabamento novo e de ótima qualidade.

Já na área identificada na planta baixa como **salão de festa** funciona um serviço de banho, tosa e cuidados animais, com piso cerâmico simples e revestimentos até o teto.

A casa residencial possui aproximadamente 214 metros quadrados. O acabamento em boa qualidade e após consulta ao CUB/SINDUSCON e desconto com desgaste do tempo, pode ser estabelecido em R\$ 1.000,00/m², restando no valor de R\$ 214.000,00.

A pequena residência anexa possui aproximados 35 metros quadrados, em acabamento superior e armários embutidos, podendo ser fixados em R\$ 1.400,00 o metro quadrado, alcançando o valor de R\$ 49.000,00.

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

A área de lazer tem acabamento simples e rústico; bem como piscina e banheiro social. Arbitra-se o valor da área do lazer em R\$ 70.000,00.

As demais áreas da residência ou são pátios descobertos, como a garagem, área de convívio e estacionamento, ou são de acabamento simples, como os canis, a área de serviço, o espaço dos cuidados animais; necessitam reparos; por outro lado, são espaços amplos, especialmente este último. Arbitra-se o restante da construção, em razão do acabamento e estado de conservação, em R\$ 50.000,00.

Assim, temos:

ÁREA LOTE A	1226,24m ²
VALOR DO M ² TERRENO	R\$ 1.970,00
VALOR DO TERRENO	R\$ 2.415.220,00

CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

CASA RESIDENCIAL	R\$ 214.000,00
CASA ANEXA	R\$ 49.000,00
ÁREA DE LAZER	R\$ 70.000,00
DEMAIS BENFEITÓRIAS	R\$ 50.000,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 383.000,00

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO LOTE A:

VALOR DO TERRENO	R\$ 2.415.220,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 383.000,00
VALOR DO LOTE A	R\$ 2.798.220,00

Assim, após exercício de arredondamento, avalio o LOTE A no valor de R\$ 2.800.000,00 (Dois milhões e oitocentos mil reais).

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO**Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro****PROCESSO:** ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010**AUTOR:** ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)**RÉU:** CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)**AVALIAÇÃO DO PRÉDIO LOTE B**

O prédio do lote B tem vocação comercial e está situado na Avenida 2, nº 637 conjunto 2, estando atualmente ocupado pela empresa V&R Comercio e Participações Ltda, CNPJ 56.908.528/0001-18.

O imóvel possui 4 salas de escritório com salas anexas. A primeira sala à esquerda no corredor de entrada serve como recepção, com piso de carpete de madeira; defronte, no lado direito do corredor, há uma sala de pisos cerâmicos em estado regular, com um depósito ao fundo com pisos cerâmicos, alguns quebrados. Seguindo, há uma sala de estoque com saleta, com alguns pisos quebrados. No fundo do corredor, há uma sala dupla, ambas em bom estado, com piso de carpete de madeira, e defronte, outro pequeno depósito. Ainda, o imóvel é equipado com cozinha e banheiros, que estão discriminados em masculino e feminino. O imóvel ainda apresenta um porão subterrâneo com sala ampla com pisos antigos, mas em bom estado, e ao fundo um salão, que embora não utilizado integra o bem.

A pintura em regra está em estado regular, variando de um cômodo para outro, e algumas áreas necessitam reforma, mormente quanto à recolocação ou troca de pisos. Não obstante, são melhorias que não impedem a regular utilização do imóvel para a finalidade a qual se propõe.

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

O terreno do lote B possui aproximadamente 660 metros quadrados. Assim, temos o valor do terreno:

ÁREA LOTE B	660m ²
VALOR DO M ² TERRENO	R\$ 1.970,00
VALOR DO TERRENO	R\$ 1.300.200,00

Já a construção incide sobre aproximadamente 580 metros quadrados do terreno (descontando-se a área da garagem coberta para 3 a 4 veículos. O enquadramento do padrão construtivo se amolda melhor ao tipo previsto na ABNT NBR 12721:2006 na rubrica CSL-8 (edifício comercial com lojas e salas), padrão normal, cujo valor na tabela CUB do Sinduscon é atualmente R\$ 1.761,53.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2021 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	2.029,54	-0,04	CAL-8	2.144,30	0,03
CSL-8	1.761,63	-0,09	CSL-8	1.892,70	0,00
CSL-16	2.352,10	-0,11	CSL-16	2.523,99	-0,01
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	1.834,60	0,31			
GI	1.004,85	0,05			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

O valor de referência serve para construções novas e o mês de outubro de 2021. Há que se fazer, portanto, a necessária depreciação decorrente do uso, do tempo, e da necessidade de eventuais reparos, para o que se presta a tabela de depreciação de Ross-Heidecke:

(...)continua

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "K"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo b) Entre novo e regular c) Regular d) Entre regular e reparos simples e) Reparos simples f) Entre reparos simples e importantes g) Reparos importantes h) Entre reparos importantes e s/valor

Pelo tempo transcorrido desde a construção, presume-se que o imóvel já passou por 50% de seu tempo e vida. Ainda, necessita de reparos simples (troca/remoção de piso, pintura, pequenos reparos) enquadrando-se no item E da tabela (Reparos Simples), fazendo incidir redutor no percentual de 48,8%. Temos, portanto, $R\$ 1.761,63 - 48,8\% = R\$ 901,95$ (valor do metro quadrado da construção).

CONSTRUÇÃO LOTE B	580m ²
VALOR DO M ² DA CONSTRUÇÃO	R\$ 901,95
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 523.131,00

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO**Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro****PROCESSO:** ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010**AUTOR:** ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)**RÉU:** CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO LOTE B:

VALOR DO TERRENO	R\$ 1.300.200,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 523.131,00
VALOR DO LOTE B	R\$ 1.823.331,00

Assim, após exercício de arredondamento, avalio o LOTE B no valor de R\$ 1.825.000,00 (Um milhão, oitocentos e vinte e cinco mil reais).

AVALIAÇÃO DO PRÉDIO LOTE C

O prédio do lote C tem vocação comercial e está situado na Avenida 2, esquina com Rua 7, e recebe o nº 1.137 da Rua 7.



À época da vistoria realizada em 20/10/2021 o imóvel estava ocupado por Eliel Malafaia e Ricardo Jose Guimaraes Cruz; os locatários informaram que a obrigação mensal é no valor de R\$ 800,00. No entanto, antes da entrega deste laudo o advogado do executado, Dr. Rodrigo Jordão Iamondi Machado, informou sobre a desocupação superveniente.

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Por esta razão, realizei nova vistoria em 20/11/2021 (sábado) apenas para verificar e atestar referida situação:



O imóvel consiste em um barracão com forro de PVC, pequena antessala, e aos fundos oficina com forro de fibra mineral encaixado, com várias fibras soltando e precisando de substituição. Ainda, um pequeno banheiro com vaso sanitário, em estado precário. O imóvel necessita de reparos importantes para um bom aproveitamento comercial, conforme se depreende do registro fotográfico em anexo.

O terreno do lote C possui aproximadamente 270 metros quadrados. Assim, temos o valor do terreno:

ÁREA LOTE C	270m ²
VALOR DO M ² TERRENO	R\$ 1.970,00
VALOR DO TERRENO	R\$ 531.900,00

A construção abrange todo o terreno e enquadramento do padrão construtivo se amolda melhor ao tipo previsto na ABNT NBR 12721:2006 na rubrica GI (galpão industrial), padrão normal, cujo valor na tabela CUB do Sinduscon é atualmente R\$ 1.004,85.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2021 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	2.029,54	-0,04	CAL-8	2.144,30	0,03
CSL-8	1.761,63	-0,09	CSL-8	1.892,70	0,00
CSL-16	2.352,10	-0,11	CSL-16	2.523,99	-0,01
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	1.834,60	0,31			
GI	1.004,85	0,05			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

O valor de referência serve para construções novas e o mês de outubro de 2021. Há que se fazer, portanto, a necessária depreciação decorrente do uso, do tempo, e da necessidade de eventuais reparos, para o que se presta a tabela de depreciação de Ross-Heidecke:

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física - Fator "K"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo b) Entre novo e regular c) Regular d) Entre regular e reparos simples e) Reparos simples f) Entre reparos simples e importantes g) Reparos importantes h) Entre reparos importantes e s/valor

Pelo tempo transcorrido desde a construção, presume-se que o imóvel já passou por 50% de seu tempo e vida. Ainda, necessita de reparos simples e importantes (troca/remoção de piso e do forro, pintura, reforma no acabamento na oficina e banheiro e pequenos reparos) enquadrando-se no item F da tabela (Entre Reparos Simples e importantes), fazendo incidir redutor no percentual de 58,2%. Temos, portanto, R\$ 1.004,85 – 58,2% = R\$ 420,02 (valor do metro quadrado da construção).

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro**PROCESSO:** ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010**AUTOR:** ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)**RÉU:** CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

CONSTRUÇÃO LOTE C	270m ²
VALOR DO M ² CONSTRUÇÃO	R\$ 420,02
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 113.405,40

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO LOTE C:

VALOR DO TERRENO	R\$ 531.900,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 113.405,40
VALOR DO LOTE C	R\$ 645.305,40

Assim, após exercício de arredondamento, avalio o LOTE C no valor de R\$ 650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil reais).

RESUMO DA AVALIAÇÃO**VALOR DO LOTE A – R\$ 2.800.000,00 (Dois milhões e oitocentos mil reais)****VALOR DO LOTE B – R\$ 1.825.000,00 (Um milhão, oitocentos e vinte e cinco mil reais)****VALOR DO LOTE C – R\$ 650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil reais)****TOTAL DA AVALIAÇÃO: SOMA DOS LOTES: R\$ 5.275.000,00 (CINCO MILHÕES, DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS).**

Assim, cumprindo o que me era devido, procedo à devolução do mandado, nos termos do presente laudo de avaliação, elaborado em 15 folhas numeradas e assinado digitalmente. Acompanham o presente trabalho 3 anexo de registros fotográficos e documentos.

Rio Claro, 22/11/2021

**RENATO
FERNANDES DE
OLIVEIRA:48372**

Assinado de forma digital por
RENATO FERNANDES DE
OLIVEIRA:48372
Dados: 2021.11.22 19:38:37
-03'00'

Renato Fernandes de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: RENATO FERNANDES DE OLIVEIRA - Juntado em: 22/11/2021 19:53:36 - ffdeab9
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/21112219425819600000165149647?instancia=1>
Número do processo: 0011900-40.2002.5.15.0010
Número do documento: 21112219425819600000165149647

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO

Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE A



Sala integrada com cozinha



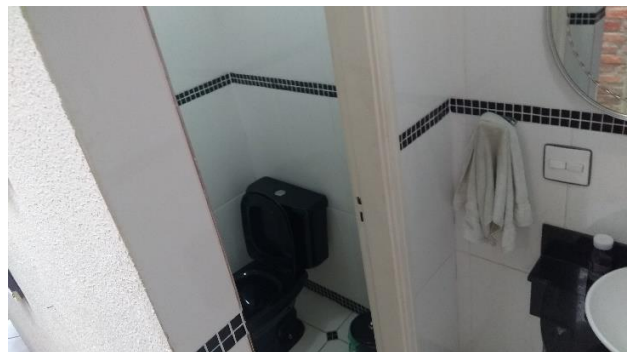
VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Quartos/banheiros



Continua (...)

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Escritório



Área de lazer



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Pátio, canil, lavanderia/despensa e oficina



Casa anexa



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)



Área de cuidados animais



Rio Claro, 22/11/2021

RENATO FERNANDES DE OLIVEIRA:48372 Assinado de forma digital por
RENATO FERNANDES DE
OLIVEIRA:48372
Dados: 2021.11.22 19:36:19 -03'00'

Renato Fernandes de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador Federal



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO

Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE B

Sala integrada com cozinha



Hall de entrada e corredor



Garagem



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

Escritórios/salas

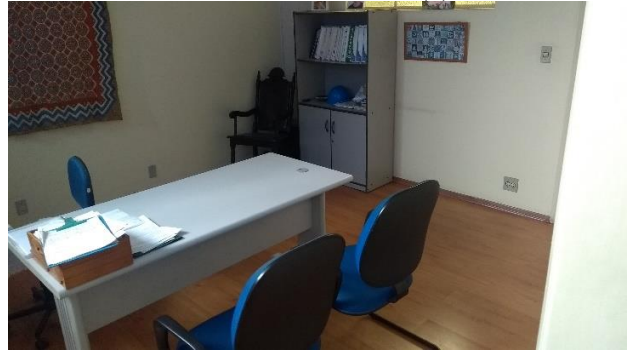


VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)



Porão



Banheiros e cozinha



Rio Claro, 22/11/2021

**RENATO FERNANDES
DE OLIVEIRA:48372**

Assinado de forma digital por
RENATO FERNANDES DE
OLIVEIRA:48372
Dados: 2021.11.22 19:37:07 -03'00'

Renato Fernandes de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador Federal



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO

Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

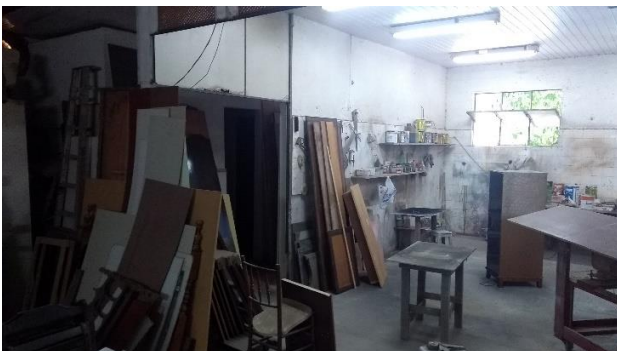
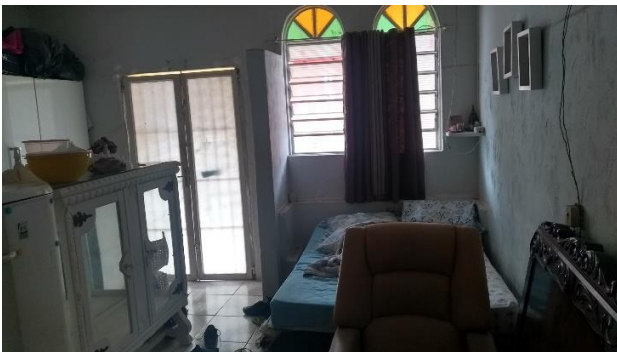
RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE C

Fachada



Fotos internas



VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro

PROCESSO: ATOrd 0011900-40.2002.5.15.0010

AUTOR: ADRIANO JOSE DE SOUZA E OUTROS (27)

RÉU: CENTRO DE EDUCACAO ESPECIALIZADA DE RIO CLARO S C LTDA E OUTROS (4)



Rio Claro, 22/11/2021

**RENATO
FERNANDES DE
OLIVEIRA:48372**

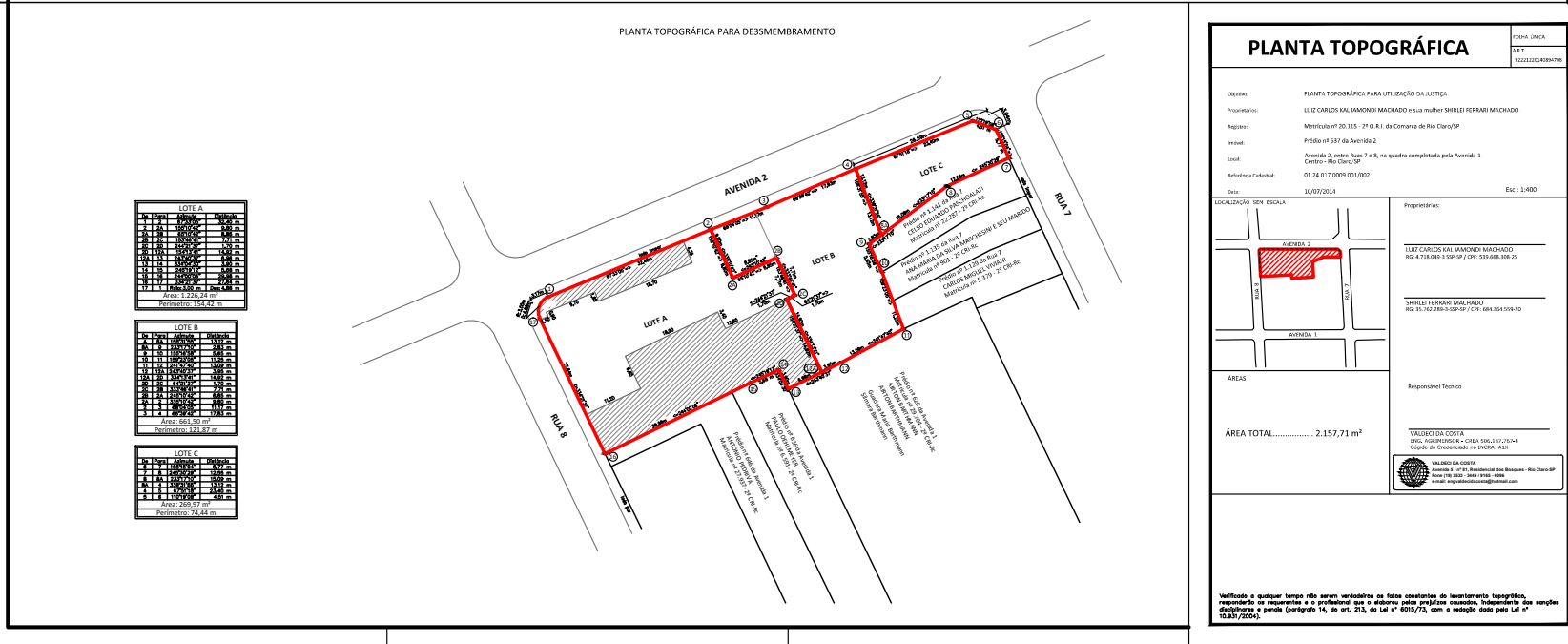
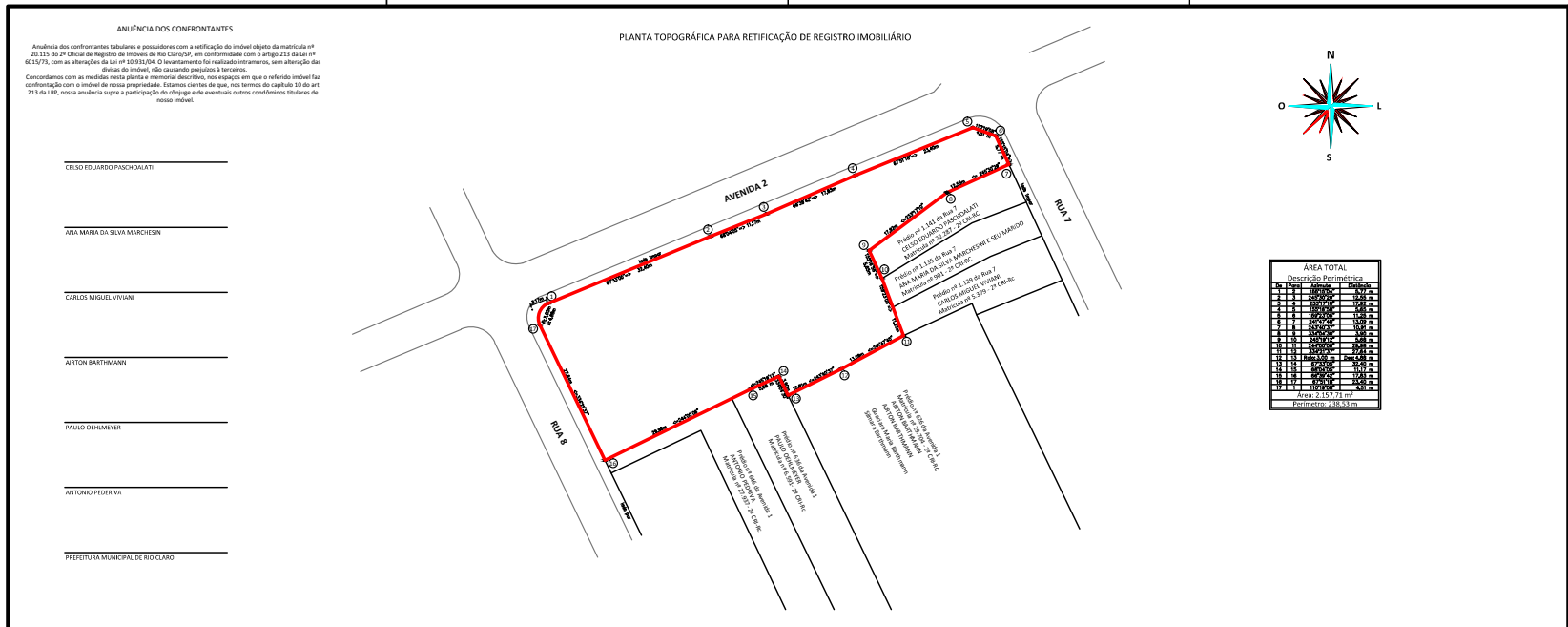
Assinado de forma digital
por RENATO FERNANDES
DE OLIVEIRA:48372
Dados: 2021.11.22
19:37:40 -03'00'

Renato Fernandes de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: RENATO FERNANDES DE OLIVEIRA - Juntado em: 22/11/2021 19:53:37 - 8a6fee2
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/21112219475158900000165149917?instancia=1>
Número do processo: 0011900-40.2002.5.15.0010
Número do documento: 21112219475158900000165149917





metros e sessenta centímetros (11,60m) de frente, por trinta e um metros e sessenta centímetros (31,60m) da frente aos fundos, confrontando de um lado, com a Cervejarias Reunidas Skol-Caracú S.A., de outro lado, com a rua 08 e fundos com Antonio Pederiva; e) **um prédio na rua 07, sob nº 1.153**, de tijolos e coberto de telhas, contendo vários cômodos, medindo com o seu terreno que é todo murado, nove metros (9,00m) de frente, por vinte e oito metros e setenta centímetros (28,70m) da frente aos fundos, confrontando de um lado com João Dagnone, de outro lado, com a avenida 02, onde faz esquina e pelos fundos com a Cervejarias Reunidas Skol-Caracú S.A.". Registro anterior nºs 16.938, Livro 3-N, às folhas 230, 16.945, Livro 3-N, às folhas 231, 19.212, Livro 3-Q, às folhas 145 e 19.213, do Livro 3-Q, às folhas 145, deste Registro Imobiliário. Averbações Nº 1: "Certifico que **o prédio ao lado descrito na letra "d", sito à avenida 2, nº 677, foi demolido**, conforme se verifica do requerimento particular datado de Rio Claro, 29 de novembro de 1971, assinado pela interessada, Cervejarias Reunidas Skol Caracú S.A., em forma legal que fica arquivada em Cartório, juntamente com a certidão municipal comprobatória; dou fé. Rio Claro, 1º de dezembro de 1971. O 3º Escrevente Habilitado: (a.) José Eduardo Alvarenga Balthazar. O Oficial: (a.) José Maria Alvarenga. Nº 2. Bloqueio. Nos termos mandado expedido em 16 de agosto de 2.000, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, subscrito pela Exma. Sra. Dra. Cyntia Andraus Carretta, MMª Juíza de Direito da citada Vara Cível, passado nos autos da ação de Medida Cautelar Inominada Processo nº 1.474/00, onde figura como requerente, Asdrubal Bellan, brasileiro, casado, professor, portador do RG. nº 5.570.916-SSP/SP, inscrito no CPF/MF., nº 717.149.798-49, residente e domiciliado nesta cidade na avenida 41, nº 239, apto 61, bairro Cidade Jardim, contra Antonio Marcos Petrillo, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador do RG. nº 9.914.768-SSP/SP., inscrito no CPF/MF., nº 055.100.467-58, com endereço comercial na rua 7, nº 1.193, centro, Ricardo Cairi Ferrarezi, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador do RG. nº 4.998.577-16-SSP/BA, inscrito no CPF/MF., nº 668.937.715-68, residente e domiciliado nesta cidade, na rua 7, nº 1.193, centro e Roque Alves Gomes, brasileiro, separado judicialmente, portador do RG. nº 1.027.075-SSP/BA., inscrito no CPF/MF., nº 083.807.245-34, residente e domiciliado na avenida Magalhães Neto nº 484, apto 907-B, Salvador/BA, é feita a presente averbação para constar o Bloqueio dos seguintes imóveis ao lado descritos: Três imóveis caracterizados como terrenos, sito à avenida 2, lado ímpar; um imóvel caracterizado como terreno, sito na avenida 2, esquina com a rua 8; e, um prédio comercial, sito na rua 7, nº 1.153. Averbação promovida com o suporte no artigo 13, parágrafo único (parte final), do Provimento CG nº 13/2012, de 11 de maio de 2.012, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Rio Claro, 01 de junho de 2.012. (Protocolo nº 80.469). A Escrevente Autorizada: (a.) Maria Aparecida da Costa. Nº 3. Bloqueio. Nos termos mandado de Bloqueio nº 764/2003, expedido em 25 de novembro de 2.003, subscrito pela Dra. Cristiane

(continua na folha 02)

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

(folha 02) 1622

Montenegro Rondelli Mazzini, MMª Juíza da Vara do trabalho desta comarca de Rio Claro, passado nos autos da Reclamação Trabalhista – processo nº 01867-2003-010-15-00-9, em tramite perante a Vara do Trabalho desta comarca, tendo como exequentes, Carla Elionora Dotto Butolo +19 e executados, Centro de Educação Especializada Rio Claro S/C. LTDA., Escola Semente, Centro de Ensino Novo Triunfo S/C. LTDA. (Anglo) e Complexo Educacional Phoenix LTDA., é feita a presente averbação para constar o Bloqueio dos seguintes imóveis ao lado descritos: Três imóveis caracterizados como terrenos, sito à avenida 2, lado ímpar; imóvel caracterizado com terreno, sito na avenida 2, esquina com a rua 8; e, um prédio comercial sito na rua 7 nº 1.153; conforme r. decisão do Dr. Carlos Eduardo Oliveira Dias, MM. Juiz do Trabalho, proferida nos citados autos. Averbação promovida com suporte no artigo 13, parágrafo único (parte final), do Provimento CG nº 13/2012, de 11 de maio de 2012, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Rio Claro, 01 de junho de 2012. (Protocolo nº 92.660). A Escrevente Autorizada: (a.) Maria Aparecida da Costa". **CERTIFICA MAIS E FINALMENTE**, que sobre os imóveis descritos, não pesam hipotecas ou outro direito real de qualquer natureza, bem como registros de alienações, penhoras, arrestos, sequestros, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, inclusive possessórias, por constituição ou responsabilidade da proprietária, **CERVEJARIAS REUNIDAS SKOL-CARACU, SOCIEDADE ANÔNIMA**, até a presente data. O referido o verdade da fé, Rio Claro, 26 (vinte e seis) de fevereiro de 2016 (dois mil e dezessete).

Eu, Rafael Freschi Rombola (Rafael Freschi Rombola), Escrevente Autorizado, digitei, subscrevi e assino.

ISENTA

Rafael Freschi Rombola
Escrevente Autorizado

11253-2-AA 077890

11253-2-PP001-00000-1153

2ª Oficial de Registro de Imóveis - Anexas
Comarca de Rio Claro - SP

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO





Prefeitura Municipal de Rio Claro
Estado de São Paulo

LAUDO DE VALOR VENAL

De acordo com a Lei Municipal No. 2254/88 de 29 de dezembro de 1988, fica estabelecido para o imóvel abaixo, áreas e valores venais seguintes:

Código reduzido:	0074952
Referência Cadastral:	01.24.017.0009.001
Proprietário:	4899AB CERVEJARIAS REUNIDAS SKOL CA
Endereço do Imóvel:	13500200 7,R, No. 0001153
Complemento:	COM. DE EQUIP. E FERRAMENTAS
Bairro:	ZONA CENTRAL
Quadra:	14 Lote: *
Área do terreno:	0000002132,00 m2
Área de construção:	0000001448,00 m2
Preço por metro quadrado de Terreno:	R\$ 00000000129,55
Preço por metro quadrado de Construção:	R\$ 00000000673,00
Valor venal do terreno:	R\$ 00000276200,60
Valor venal da construção:	R\$ 00000974510,79
Valor venal do Imóvel:	R\$ 000000001250711,39

(um milhão, duzentos e cinquenta mil, setecentos e onze reais e trinta e nove centavos)

Rio Claro, 22 de novembro de 2021

Obs: Referente ao exercício **2021**.

No próximo exercício o valor venal poderá sofrer correção pelo IPCA/IBGE.

Caberá ao adquirente providenciar a transferência de nome junto ao **Cadastro Imobiliário Municipal** após o efetivo **Registro da Escritura**.

Lei Municipal n. 2254/1988 | Lei Municipal n. 3704/2006

Autenticidade do Laudo

Leia o Código QR ou acesse o link e digite o código abaixo:

<https://www.rioclaro.sp.gov.br/laudovv/validacao>

00749520230949

