



VARA DO TRABALHO DE CAPÃO BONITO

Processo: 0010825-19.2019.5.15.0123

Autor: Ester Rodrigues Rafael e Outros

Réu: Centro de Assistência Social de Capão Bonito

Valor da execução em 22/8/2024: R\$ 2.350.036,71

AUTO DE CONSTATAÇÃO, PENHORA E AVALIAÇÃO

Nos dias 17 e 18/9/2024, foram feitos os trabalhos para as etapas concernentes, realizando o ato e passando à lavratura do presente auto.

Descrição – Matr. 190 do CRI de Capão Bonito-SP.

IMÓVEL Um terreno identificado como **GLEBA C**, situada ao lado par da **Avenida Santos Dumont**, esquina com a **Rua Minas Gerais**, nesta cidade, dentro dos alinhamentos, distâncias e confrontações seguintes:- "Começa em um marco de cambará, atualmente marco M-1, vértice formado pelo alinhamento da **AVENIDA SANTOS DUMONT** e o alinhamento da **RUA MINAS GERAIS**, e deste segue pelo alinhamento da **RUA MINAS GERAIS**, com rumo **NE 39°20' SW** e distância de **21,23 metros** até o ponto 1A, daí deflete à direita e segue confrontando com a **GLEBA A**, com rumo de **51°12'20" SE** e distância de **28,85 metros** até o ponto 1B, daí deflete à direita e segue com rumo de **18°47'27" SE** e distância de **16,00 metros** até o ponto 1C, daí deflete à direita e segue com rumo de **71°13'33" SW** e distância de **63,40 metros** até o ponto 1D, daí deflete à direita e segue pelo alinhamento da **AVENIDA SANTOS DUMONT** com rumo de **27°13' NE** e distância de **41,70 metros** até o primeiro marco de cambará, atualmente M-1, onde teve começo esta divisa, encerrando a área de **1.489,27 m²** (um mil, quatrocentos e oitenta e nove metros e vinte e sete decímetros quadrados).

Inscrição Cadastral Municipal nº 01.02.001.0063.001

Ocupação – A executada.

Benfeitorias – 285,22m² de área construída aproveitável, com cozinha, banheiros e depósito (AV -01). O restante destinado à demolição.

Avaliação - Conforme demonstrativo abaixo, a avaliação é de **R\$ 1.060.000** (um milhão e sessenta mil reais).



Derlan Furlan
Oficial de Justiça
Avaliador Federal



VARA DO TRABALHO DE CAPÃO BONITO

Processo: 0010825-19.2019.5.15.0123

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Valor do terreno

Atendendo às peculiaridades de cidade pequena, onde há certa dificuldade em encontrar ofertas de terrenos à venda em sua área urbana, foi levada em conta informação obtida por corretor de imóveis local, Nivaldo Guelfes Júnior, CRECI.: 114.339, <http://www.jsimoveiseseguros.com.br/>, quando relatou o valor aproximado de R\$ 550/m².

Aplicando o valor unitário à metragem descrita em matrícula, temos:

- 1.489,27m² x R\$ 550/m² = **R\$ 819.098,5**

Valor da construção

Para determinar o valor das benfeitorias, foi considerado inicialmente o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB) para o GI – Padrão Normal, conforme apurado pelo Sinduscon-SP para o mês de agosto/2024. Custo: R\$ 1.151,51.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2024 em R\$/m ²					
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	2.341,91	0,44	CAL-8	2.473,57	0,44
CSL-8	2.026,55	0,40	CSL-8	2.179,10	0,40
CSL-16	2.701,51	0,40	CSL-16	2.851,84	0,41
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	2.148,24	0,27			
GI	1.151,51	0,36			

(*) 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

- 285,22m² x R\$ 1.151,51 = R\$ 328.433,68



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

Sobre o valor obtido como custo de reprodução da obra nova foi aplicado o percentual de depreciação por tempo de vida útil, considerando-se a tabela de Ross-Heidecke, tudo como se vê abaixo.

Idade de 10 anos da construção, consoante ficha cadastral. Então, 14% já transcorridos da vida útil estimada de 70 anos, considerando-se galpão em alvenaria.

Tabela 12. Tempo de vida útil de cada imóvel.

Apartamentos	60 anos	Armazéns	75 anos
Casas de alvenaria	65 anos	Fábricas	50 anos
Casas de madeira	45 anos	Construções rurais	60 anos
Hotéis	50 anos	Garagens	60 anos
Edif. Escritórios	70 anos	Galpões	70 anos
Lojas	70 anos	Silos	75 anos

Fonte: Faga, 2014, Mod. III, p. 38.

Estado de reparos simples (E), conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke, resultando em depreciação de 24.6% no valor de reprodução.

Idade em % da vida útil	Estado de conservação								
	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e sem valor	Sem valor
2	1,0	1,1	3,5	9,0	18,9	33,9	53,1	75,5	100,0
4	2,1	2,1	4,5	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7	100,0
6	3,2	3,2	5,6	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0	100,0
8	4,3	4,4	6,7	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3	100,0
10	5,5	5,5	7,9	13,1	22,6	36,9	55,2	76,6	100,0
12	6,7	6,7	9,1	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9	100,0
14	8,0	8,0	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2	100,0
16	9,3	9,3	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5	100,0
18	10,6	10,6	12,9	17,9	26,8	40,3	57,6	77,8	100,0
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2	100,0
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5	100,0
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,7	78,9	100,0
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3	100,0
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6	100,0
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0	100,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4	100,0
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8	100,0
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,6	64,2	81,3	100,0
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7	100,0
40	28,0	28,0	29,8	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1	100,0
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6	100,0
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1	100,0
46	33,6	33,6	35,3	39,0	45,6	55,6	68,5	83,5	100,0
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0	100,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,3	70,4	84,5	100,0

- R\$ 328.433,68 – 24.6% = R\$ 227.827,87



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

Fator de Comercialização: Segundo o professor Sérgio Antônio Abunahman, no seu livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações, o Fator de Comercialização é a “Vantagem da Coisa Feita” e dá a seguinte definição: “é o *acréscimo do valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado em relação a outro semelhante, mas ainda por construir*”.

O fator de comercialização varia entre 25% e 3%. A opção por índice é feita conforme dois critérios:

- a) o tipo de construção; e
- b) a sua idade.

Como fonte dos dados, temos a SPU – Secretaria de Patrimônio da União, sendo destacada no quadro abaixo a faixa que se aplica ao imóvel avaliando:

COEFICIENTES DO FATOR VANTAGEM DA COISA FEITA ¹				
Tipo de prédio	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
Grande estrutura	25%	25% a 21%	21% a 13%	13% a 0%
Pequena estrutura - Residenciais luxo e fino	15%	15% a 12,5%	12,5% a 7,8%	7,8% a 0%
Industriais e residenciais médios	10%	10% a 8,4%	8,4% a 5,2%	5,2% a 0%
Residenciais modestos e proletários	5%	5% a 4,2%	4,2% a 2,6%	2,6% a 0%

¹ Os coeficientes do fator da vantagem da coisa feita são percentuais positivos, pois eles agregam valor ao bem avaliando.

Será adotado índice de comercialização mínimo, pela inadequação à utilização por terceiros que possam utilizar o imóvel com vocação comercial, haja vista frente para Av. Santos Dumont.

- R\$ 227.827,87 + 5.2% = R\$ 239.720,49

Avaliação

Por fim, somando-se os valores do imóvel e suas benfeitorias, temos:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor do Terreno	R\$ 819.098,5
Valor das Benfeitorias	R\$ 239.720,49
Valor total do imóvel (arredondado)	R\$ 1.060.000



ANEXOS

MAPA id 4a86a7c + Fotos

