



## 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.

**Descrição** – Matr. 189 do CRI de Capão Bonito-SP (Abrigo Infantil – Acolhimento).

**IMÓVEL** Um terreno identificado como **GLEBA B**, situada ao lado par da **Avenida Santos Dumont**, esquina com a **Rua Minas Gerais**, nesta cidade, dentro dos alinhamentos, distâncias e confrontações seguintes:- Começa no ponto 1E, distante 186,29 metros do vértice formado pelo alinhamento da **AVENIDA SANTOS DUMONT** e o alinhamento da **RUA MINAS GERAIS**, deste segue pelo alinhamento da **RUA MINAS GERAIS**, com rumo NE 39°20' SW e distância de 10,00 metros, onde atinge o ponto 1F; daí deflete à direita e segue confrontando com a **GLEBA A**, com rumo de 50°40' SE e distância de 26,60 metros até o ponto 1G, daí deflete à esquerda e segue com rumo de 39°20' NE e distância de 35,00 metros até o ponto 1H, daí deflete à direita e segue com rumo de 50°40' SE e distância de 40,00 metros até o ponto 1I, daí deflete à direita e segue com rumo de 39°20' SW e distância de 45,00 metros até o ponto 1J, daí deflete à direita e segue com rumo de 50°40' NW e distância de 68,60 metros até o ponto 1E, onde teve começo esta divisa, encerrando a área de 2.065,95 m<sup>2</sup> (dois mil e sessenta e cinco metros e noventa e cinco decímetros quadrados).

Inscrição Cadastral Municipal nº 01.02.001.0240.001

**Ocupação** – A executada.

**Benfeitorias** – Alojamento. 379,85m<sup>2</sup> de área construída. (AV-01 da Matrícula). Não inclusa usina de energia solar.

**Avaliação** - Conforme demonstrativo abaixo, a avaliação é de **R\$ 1.970.000,00** (um milhão novecentos e setenta 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\$ 500/m<sup>2</sup> naquela região da cidade.

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

- $2.065,95\text{m}^2 \times \text{R}\$ 500/\text{m}^2 = \text{R}\$ 1.032.975$

**Valor da construção**

Para determinar o valor das benfeitorias, foi considerado inicialmente o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB) para o CAL-8 – Padrão alto, conforme apurado pelo Sinduscon-SP para o mês de agosto/2024. Custo: R\$ 2.473,57.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2024 em R\$/m <sup>2</sup>					
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)					
	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês	
CAL-8	2.341,81	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	2.851,64	0,41
	Custo m <sup>2</sup>	% mês			
RP1Q	2.148,24	0,27			
GI	1.151,51	0,36			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 18 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

- $379,85\text{m}^2 \times \text{R}\$ 2.473,57 = \text{R}\$ 939.585,56$



**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 regulares (B), conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke, resultando em depreciação de 8% 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\$ 939.585,56 – 8% = R\$ 864.418,71



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 <sup>1</sup>				
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%
<b>Industriais e residenciais médios</b>	10%	10% a 8,4%	<b>8,4% a 5,2%</b>	5,2% a 0%
Residenciais modestos e proletários	5%	5% a 4,2%	4,2% a 2,6%	2,6% a 0%

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

Será adotado índice de comercialização máximo, pela pronta utilização ao que se destina.

- $R\$ 864.418,71 + 8,4\% = R\$ 937.029,88$
- 

### **Avaliação**

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

### **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

<i>Valor do Terreno</i>	R\$ 1.032.975
<i>Valor das Benfeitorias</i>	R\$ 937.029,88
<b><i>Valor total do imóvel (arredondado)</i></b>	<b>R\$ 1.970.000,00</b>



**ANEXOS**

**MAPA id 4a86a7c + Fotos**

