



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos 12 dias do mês de fevereiro de 2026, eu, Oficial de Justiça Avaliador abaixo assinado, em cumprimento ao mandado expedido nos presentes autos, dirigi-me, ao endereço Rua Rubens Martins Villela, Lote nº 10 da quadra "F", acompanhado pelo senhor Alexandre Jose de Oliveira, responsável pela reclamada Incetel Indústria Cerâmica de Telhas Ltda – ME, e lá estando, procedi a vistoria e **REAVALIAÇÃO** do seguinte bem:

IMÓVEL: matrícula nº 4.638 do CRI de Tambaú/SP.

PROPRIETÁRIOS: INCETEL INDUSTRIA CERAMICA DE TELHAS LTDA - ME

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, situado no lado par da Rua Rubens Martins Villela, consistente no lote nº 10 da quadra "F", do loteamento industrial denominado "Jardim Manoel Meirelles Alves", com área de 10.800 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 96-05-050-0002-001, 96-05-050-003 e 96-05-050-002-004.

No local está edificada e averbada na Prefeitura Municipal uma área de 2.619 metros quadrados (CM 96-05-050-0002-004), que consiste no barracão principal da antiga fábrica de cerâmica que ali funcionava, além de duas casas com áreas de 48,00 metros quadrados (CM 96-05-050-0002-001) e 33,00 metros quadrados (CM 96-05-050-0002-003), ambas atualmente ocupadas por famílias que ali moram com autorização dos proprietários. O terreno está murado na frente e nos fundos e com cercas nos lados, com portões de acesso apenas na frente do imóvel, que restringem a entrada somente a pessoas autorizadas.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

Há ainda edificados no terreno dois galpões de estrutura metálica, que apesar de estarem sem utilização, aparentam possuir as estruturas em regular estado, com avarias decorrentes da exposição às intempéries do tempo.



Na área construída que abrigava a fábrica há vários metros quadrados com a estrutura comprometida/destelhada, condição essa observada na presente vistoria e claramente ocorrida pela falta de uso e manutenção do local, que elucida uma evidente deterioração do imóvel, apesar da ocupação das residências.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

Permanecem edificados 04 (quatro) fornos do tipo abóbora para indústria cerâmica (em estado de regular para ruim de conservação) e 02 (dois) fornos chaminé (com 20m de altura), estes em bom estado de conservação, apenas com deterioração e avarias decorrente da falta de uso. O local conta ainda com almoxarifado e escritório edificados (com banheiros), atualmente fechados, sem qualquer utilização e com avarias decorrentes da falta de uso.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

Os danos anteriormente constatados na parte elétrica decorrentes de incêndio continuam presentes, inclusive sendo a causa definitiva do encerramento das atividades da fábrica de cerâmica.

Conservação: Trata-se de imóvel atualmente em desuso quanto à parte onde funcionava a fábrica de cerâmicas e habitado com relação às residências edificadas.

As residências são simples e estão atualmente ocupadas e conservadas, com avarias decorrentes da idade dos imóveis, com reparos a realizar.

Já quanto a área destinada à fábrica, decorridos quase 3 anos da última avaliação realizada, nota-se uma deterioração acentuada de toda a estrutura, pela falta de uso e manutenção, situação essa que está devidamente considerada na atribuição dos valores e percentuais de depreciação no presente laudo.

Somado a este fato, o município de Tambaú vem sofrendo nos últimos anos com certa desvalorização de terrenos com essa característica de fábricas de cerâmica. Como houve uma grande oferta, motivada pelo fechamento de várias indústrias de cerâmica, naturalmente o preço de mercado foi afetado.

REAVALIAÇÃO: Para fins dessa reavaliação do imóvel foi adotado o método evolutivo, que consideram em separado os valores do terreno e das benfeitorias para obtenção do valor total do imóvel. Sendo assim, reavalio o bem em **R\$1.420.000,00 (um milhão, quatrocentos e vinte mil reais)**, conforme demonstrativo.

Determinação do valor do terreno: Ressalta-se que, segundo informações com profissionais da área imobiliária, o município de Tambaú possui uma grande variação de valor do metro quadrado, dependendo da região em que se encontra o imóvel. De acordo com pesquisa comparativa direta de dados de mercado efetuada junto a corretores locais (principalmente), o valor médio do metro quadrado de terrenos nesta área da cidade e com áreas superiores ao padrão de mercado à venda no município de Tambaú/SP, em localização aproximada ao do imóvel avaliando, orbitaria em torno de R\$ 90,00 (noventa reais) atualmente, já considerando que o imóvel está localizado em rua com iluminação pública e água encanada, em bairro industrial dentro da zona urbana do município.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área	<i>10.800 m²</i>
Valor do m²	<i>R\$ 90,00</i>
Valor do terreno	<i>R\$ 972.000,00</i>
(-) 10% desconto de negociação usual	<i>R\$ 97.200,00</i>
VALOR DO TERRENO	<i>R\$ 874.800,00</i>

Determinação do valor das benfeitorias: Nos cadastros municipais constam as seguintes construções averbadas:

- Cadastro 96-05-050-0002-004 (área industrial): 2.619,00 m²
- Cadastro 96-05-050-0002-001 (área residencial): 48,00 m²
- Cadastro 96-05-050-0002-003 (área residencial): 33,00 m²

Para determinar o valor das edificações, o referencial foi o valor do custo unitário básico (CUB) de construção relativo ao mês janeiro/2026, obtido na página eletrônica do Sindicato da Construção Civil de São Paulo (<https://sindusconsp.com.br/>), cujos valores para projetos são os seguintes:

- modelo residencial de baixo padrão (R1-B) = R\$ 2.091,41.
- modelo galpão industrial (GI) = R\$ 1.206,22/m²

Ao custo de reprodução das benfeitorias foi aplicada depreciação de acordo com a tabela de Hoss-Reidecke, considerando o estado de conservação (F) entre reparos simples e importantes (casas) e estado de conservação (G) reparos importantes (galpão/fábrica), com o percentual de 66,66% decorrido de vida estimada das casas de 40 anos, resultando em um percentual de depreciação de 69,80% para as residências e de 86,70% para a área do galpão da fábrica. Há de se considerar ainda a existência de duas estruturas metálicas, que apesar de não estarem sendo utilizadas possuem valor de mercado e não estão incluídas nas áreas construídas averbadas.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

CUSTO DE REPRODUÇÃO (ÁREA INDUSTRIAL)	Área x Custo Unitário	R\$ 3.159.090,18
DEPRECIACÃO	Ross-Heidecke (-) 86,70%	- R\$ 2.738.931,18
CUSTO DE REEDIÇÃO	Custo de reprodução- depreciação	R\$ 420.159,00
OUTRAS ESTRUTURAS	Estrutura metálica 1 ≈ 420 m ² Estrutura metálica 2 ≈ 450 m ² Fornos/Chaminés	R\$ 70.000,00
SUBTOTAL:		R\$ 490.159,00

CUSTO DE REPRODUÇÃO (ÁREA RESIDENCIAL)	Casa 1: 48,00 m ² Casa 2: 33,00 m ²	R\$ 169.404,21
DEPRECIACÃO	Ross-Heidecke (-) 69,80%	- R\$ 118.244,14
CUSTO DE REEDIÇÃO	Custo de reprodução - depreciação	R\$ 51.160,07

<p>VALOR DO IMÓVEL = terreno + benfeitorias (R\$ 874.800,00 + R\$ 490.159,00 + R\$ 51.160,07) = R\$ <u>VALOR (ARREDONDADO): R\$ 1.420.000,00</u></p>
--

REAVALIAÇÃO: Assim, nos termos do demonstrativo apresentado, reavalio o imóvel matrícula n. 4638 do CRI de Tambaú/SP em R\$ 1.420.000,00 (um milhão, quatrocentos e vinte mil reais).

Para constar, lavrei o presente.

Nada mais. Dou fé.

PORTO FERREIRA/SP, 23 de fevereiro de 2026.

FRANCISCO LUCIANO PEREIRA SILVA
Oficial de Justiça Avaliador Federal

