



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS DE RIBEIRÃO PRETO/SP

Processo nº : ATSum 0011349-18.2022.5.15.0153
Mandado ID nº 87362ee Pje de 15/09/2025

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Aos dezessete dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado e identificado, em cumprimento à determinação acima, passada a favor de **EDILENE DE CASTRO**, exequente, contra **NATURAL WATER INDUSTRIA E COMERCIO LTDA E OUTROS (3)**, executados, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à **CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO** do bem **MATRÍCULA Nº 5.859 (junção, já regularizada, dos lotes 5, 35 e 36 da quadra 2) DO CRI DE SERRANA/SP:**

Das diligências para avaliação:

Estive no imóvel, interna e externamente, em diversas oportunidades, especialmente em 17/09/2025, às 15h55min e constatei que sobre mesmo há edificações, 602,98m2, conforme Av-1/M-5.859 da matrícula presente nestes autos no ID nº **d5aff92** de 15/09/2025, quais sejam:

- a) de quem de frente olha o imóvel, em seu lado direito há uma edificação em alvenaria destinada à recepção, com antessala, escritório e cozinha, além de um banheiro (abrange provavelmente parte do lote 36 da matrícula);
- b) de quem de frente olha o imóvel, em seu lado esquerdo há um salão com cobertura em estrutura metálica e telhas de aço galvanizado (abrange provavelmente parte do lote 35 da matrícula).

ROGERIO
APARECIDO
ALARCON:44270

Assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
 NDI: C=BR, O=CP-Brasil, OU=AC VALID JUS, OU=1158797500164,
 OU=1158797500164, OU=CP-Brasil, OU=1158797500164, OU=TRIBUNAL
 REGIONAL REGIONAL DO TRABALHO 15 REGIAO - TRT 15, OU=1158797500164,
 SERVIDOR, CN=ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
 Razão: Este é o autor deste documento
 Localização:
 Data: 2025.10.28 17:21:13.030Z
 Foxit PDF Reader Versão: 2023.2.0

b-1) há ainda neste mesmo salão um mezanino, utilizado como depósito de produtos químicos e outras máquinas para produção e esta área do mezanino avança à lateral direita do imóvel, estando acima também de uma edificação nos fundos do imóvel (abrange provavelmente lote 36 da matrícula), onde há nesse térreo, já descrito acima, escritório, banheiro e lavadeira ;

b-2) na frente do salão há dois vestiários, um para feminino e outro para masculino, ocupando toda a testa do imóvel, com cerca de 3,80m de largura;

b-3) na parte térrea deste salão há compartimentos, em alvenaria, em seus fundos, à esquerda de quem frente olha o imóvel para depósito e manuseio de produtos químicos;

c) na área dos fundos do referido imóvel (provavelmente parte do lote 36) há uma edificação medindo aproximadamente contendo banheiro, laboratório e escritório.

d) nos fundos há um galpão com fundos para a rua Jorge Issa (abrange provavelmente parte do lote 5) que tem toda sua área edificada como galpão, coberto com telhas em material galvanizado, sem banheiro.

POSSIBILIDADE DE CÔMODA DIVISÃO E OUTRAS CARACTERÍSTICAS

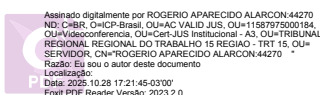
O imóvel Matrícula nº 5.859 do CRI de Serrana/SP, mediante disposição da edificação e metragem do terreno **comporta** cômoda divisão, o qual adiante será explicitado sua circunstância e possível valor individual.

Atualmente o imóvel matrícula 5.859 do CRI de Serrana/SP está com atividades de fabricação, manejo e depósito de produtos de cosméticos em geral, de empresas coordenadas ou administradas pelo executado Flávio Carmo Butin com placas indicando NATURAL WATER INDUSTRIA E COMERCIO LTDA,

MÉTODOS AVALIATIVOS


Componentes disponíveis capazes de formar dados suficientes para se situar a avaliação através do método evolutivo (CUB-Custo Unitário Básico, da Câmara Brasileira da Indústria da Construção e SITES DE COMÉRCIO DE IMÓVEIS) para a atribuição dos valores à terra nu/crua e edificações (a soma da terra à edificação), con-

ROGERIO
APARECIDO
ALARCON:44270



siderando ainda suas características próprias de uso e finalidade, principalmente comercial, bem como os resultados das inspeções anotadas, além da experiência própria em avaliações semelhantes no decurso de toda minha carreira profissional.

**DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO TERA NU/CRUA IMÓVEL MATRÍCULA
5.859 DO CRI SERRANA/SP (ainda vigentes anúncios em 28/10/25)**

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/terreno-30x12-otima-localidade-melhor-bairro-de-serrana-no-dom-camilo-1443891065?lis=listing_1100	https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/lindo-terreno-em-serrana-no-coracao-da-cidade-proximo-a-upa-1394061866?lis=listing_1100	https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/terrenos-loteterreno-em-serrana-1358447415?lis=listing_1100
ENDEREÇO	Rua Antônio Selegato	Rua 10 de abril,	Rua Nelson Garavazzo
BAIRRO	Jardim Dom Camilo, Serrana/SP	Centro, Serrana/SP	Jardim Dom Camilo, Serrana/SP
ÁREA	360 m ²	262,50 m ²	330m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 210.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 182.000,00
VALOR POR M²	R\$ 583,33	R\$ 685,71	R\$ 551,51

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	IMÓVEL 1 R\$ 583,33
	IMÓVEL 2 R\$ 685,71
	IMÓVEL 3 R\$ 551,51
TOTAL	R\$ 1.820,55
÷ 3 = Média	R\$ 606,85

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL-TERRA-MATRÍCULA 5.859 CRI SERRANA/SP

ÁREA	750 m²*
-------------	---------------------------

Valor do m ²	R\$ 606,85
362VALOR DO IMÓVEL (TERRA BRUTA)	R\$ 455.137,50

**DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO EDIFICAÇÕES IMÓVEL
MATRÍCULA 5.859 DO CRI SERRANA/SP**

CUB-Custo Unitário Básico, da Câmara Brasileira da Indústria da Construção
SITE:https://sindusconsp.com.br/cub/
CONSULTA EM 10/2025
SEM DESONERAÇÃO (incluindo mão-de-obra) - REFERÊNCIA Setembro/2025
R8-N
R\$ 2.001,00

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO PRONTA

ÁREA REAL CONSTRUÍDA APROXIMADA	602,98 m ² *
VALOR DO CUB PARA OBRA ACABADA M2	R\$ 2.001,00
CUSTO REPRODUÇÃO DA OBRA CONCLUÍDA (602,98M2* x R\$ 2.001,00)	R\$ 1.206.562,98
-DEPRECIÇÃO-FATOR MULTIPLICADOR 0,930%**	R\$ 1.122.103,57

AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL

SOMA TERRA NU-CRUA MATRÍCULA 5.859 CRI SERRANA/SP	R\$ 455.137,50
VALOR CONSTRUÇÃO ACABADA ANTIGA**	R\$ 1.122.103,57
VALOR INTEGRAL NO ESTÁGIO ATUAL-SOMATÓ- RIA CONSTRUÇÕES+TERRENO= Valor Final	R\$ 1.577.241,07

Notas*

Aplicação da depreciação levando-se em consideração a APARENTE idade média de 12 anos das construções terminadas, aplicando a categoria "b" (Nova/Regular) do método "HEIDECKE", disponível no "Manual de Depreciação de Edificação", elaborado pelo Eng. Civil José Tarcisio Doubek Lopes, em **XVII COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS** – IBAPE – 2013- Florianópolis/SC- Depreciador de 0,930 %

** denominou-se construção antiga aquelas já incorporadas, sem necessidades de complementos para seu uso imediato.

CONCLUSÃO

Por fim, AVALIO O REFERIDO BEM EM SUA TOTALIDADE, O QUAL **COMPORTA CÔMODA DIVISÃO**, MATRÍCULA 5.859 DO CRI DE SERRANA/SP, COM SUAS BENFEITORIAS (EDIFICAÇÃO COMERCIAL) ACIMA DESCRITAS, **EM R\$ 1.577.241,07 (UM MILHÃO, QUINHENTOS E SETENTA E SETE MIL, DUZENTOS E QUARENTA E UM REAIS E SETE CENTAVOS).**

ROGERIO
APARECIDO
ALARCON:44270

Assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
 ID: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC VALID.JUS, OU=11587975000184
 +DU=Voto/conferencia, OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=
 TRIBUNAL REGIONAL REGIONAL DO TRABALHO - 15 REGIAO -
 TRT 15, OU=SERVIDOR, CN=ROGERIO APARECIDO
 ALARCON:44270
 Razão: Eu sou o autor deste documento
 Localidade:
 Data: 2025.10.28 17:22:11-0300
 Foxit PDF Reader Versão: 2023.2.0

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

1) Bens móveis, equipamentos e outros

Não foram avaliados os equipamentos, móveis comerciais, eletrodomésticos e outros dispositivos e máquinas industriais.

2) Provável desmembramento lote 5 – valor e demais características

O salão que fica nos fundos, frente com a rua Jorge Issa, dentro do lote 5 da mesma matrícula é o que possui maior facilidade para seu desmembramento da matrícula aqui constricta, pois o imóvel tem função acessória, de apoio, importante, mas secundária nas atividades principais da executada, pois destina-se a estoque, função que pode ser incorporada por outras frações do imóvel ou em espaço adequado, sem edificação, no lote 36 edificando-se ali área para esse objetivo, se conveniente, próprio, legal e necessário.

Assim, considerando essa facilidade de desmembramento, AVALIO que o valor a ser atribuído ao lote 5, individualmente, com sua edificação, **sem** equipamentos ou móveis ali presentes é o seguinte:

a) Valor Terra 250m2: 250m2X R\$ 606,85 = R\$ 151,712,50

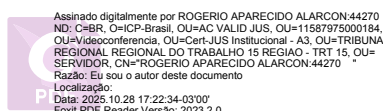
b) Valor Construção 213,83 m2(considerada a área construída “atual GEO”, conforme relatório Prefeitura Municipal aqui anexo) : 213,83m2X R\$ 1.860,93= R\$ 397,922,66

c) considerando-se que o imóvel do lote 5, em eventual desmembramento, deverá ser fisicamente separado dos demais lotes que compõem a matrícula 5.859 do CRI de Serana/SP, bem como da mesma forma administrativamente, ambos com custos, aplico um fator depreciador de 20%.

***TOTAL valor lote 5 (a+b-c): R\$ 549.635,16 = R\$ 439.708,13**

***valor estimativo, apenas como referência em eventual descombramento, sem interferência no valor total avaliado no campo “Conclusão” acima.**

**ROGERIO
APARECIDO
ALARCON:44270**



FOTOS:



MEZANINO em 12/2022



MEZANINO em 12/2022



INTERIOR SALÃO FRENTE ESQUERDA IMÓVEL- VISÃO DOS FUNDOS PARA FRENTE RUA em 12/2022.

Assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
NDI=CNBR, O=ICP-Brasil, OU=AC-VALID-JUS, OU=11587975000184, OU=Videocôferencia, OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=TRIBUNAL REGIONAL REGIONAL DO TRABALHO 15 REGIAO - TRT 15, OU=SERVIDOR, CN=ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.10.28 17:23:00-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2023.2.0



PERSPECTIVA FUNDOS DO SALÃO À ESQUERDA DO IMÓVEL- em 09/2025



INTERIOR/LATERAL DIREITA DO SALÃO QUE SE SITUA À ESQUERDA DA FRENTE DO IMÓVEL em 12/2022



FRENTE IMÓVEL em 12/2022

**ROGERIO
APARECIDO
ALARCON:44270**

Assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
ND: C=BR, O=iCP-Brasil, OU=AC VALID JUS, OU=11587975000184,
OU=Videoconferencia, OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=TRIBUNAL
REGIONAL REGIONAL DO TRABALHO 15 REGIAO - TRT 15, OU=
SERVIDOR, CN=ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.10.28 17:23:24-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 2023.2.0



SALA LABORATÓRIO IMÓVEL em 12/2022



SALA DEPÓSITO PRODUTOS QUÍMICOS IMÓVEL em 12/2022



CAIXA ARMAZENAMENTO ÁGUA SITUADO NO CHÃO - ATRÁS RECEPÇÃO/COZINHA em 12/2022

**ROGERIO APARECIDO
ALARCON:44270**

Assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC VALID JUS, OU=11587975000184, OU= Videconferencia, OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=TRIBUNAL REGIONAL REGIONAL DO TRABALHO 15 REGIAO - TRT15, OU=SERVIDOR, CN=ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localizado:
Data: 2025.10.28 17:23:46-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 2023.2.0



Galpão localizado no lote 5- Perspectiva frente (posição disparador foto) aos fundos do imóvel. Em 09/2025.



Espaço entre fundos do lote 35 e também fundos do lote 5. Em 09/2025

Foram aproveitados, fotos, termos e situações de Auto Avaliativo elaborado por este Oficial no Processo 0010718-44.2015.5.15.0113, id ff88f33.

Tudo para garantia da dívida referida nos autos, lavrei o presente.

**ROGERIO APARECIDO
ALARCON:44270**

Assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
 ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC VALID JUS, OU=11587975000184, OU=Videoconferencia, OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=TRIBUNAL REGIONAL REGIONAL DO TRABALHO 15 REGIAO - TRT 15, OU=SERVIDOR, CN=ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
 Razão: Eu sou o autor deste documento
 Localização:
 Data: 2025.10.28 17:29:26-03'00"
 Foxit PDF Reader Versão: 2023.2.0





ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA MUNICIPAL SERRANA

Relação das Opções de BCI referente ao ano de 2025

Página: 1 / 1

Data: 17/09/2025

Usuário: pedrohbueno

Imóvel:	643540	Insc. Imobiliária:	5.027.00350.00.1	Cep:	14150000
Contribuintes:	12683		FLAVIO CARMO BUTIN	Bloco:	
Co-responsável:				Número:	270
Logradouro:	1109 - Rua JOSE VIEIRA DOS SANTOS			Apto.:	
Complemento:				Lado:	
Condomínio:				Seção:	0
Loteamento:				Lote:	035
Bairro:	JARDIM AMELIA I			Quadra:	02
Distrito:				Matrícula:	

Campo Adicional	Valor
Frente Terreno	10,0000
Profundidade Terreno	25,0000
Padrão Construção	Padrão 3
Cor Planta Genérica	LARANJA
Setor	5
Constr. Atual GEO	213,8300
Tem Habite-se ?	SIM
Data do Habite-se	24/11/2014
Nro. Habite-se	164/2014
Area Con. Habite-se	213,8300
Area Total Terreno	250,0000
Quadra Loteamento	02
Lote Loteamento	035
Decl. Quitação 2011?	SIM
Terreno Limpo?	Não
Tem Calçada?	Não
Tem Construção?	Não
Dt Ult Fisc Obra/Pos	01/02/2007
Tem Mureta?	Não
Nro sorteio	57106
Valor Venal Terreno	11.914,2000
tipo imposto CBR	TERRITORIAL
Tem Planta ?	Não
Valor Venal Construção	93.566,7692
Valor Venal Imóvel	105.480,9692
Código de Isenção	Tributável





ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA MUNICIPAL SERRANA

Página: 1 / 1
Data: 17/09/2025

Relação das Opções de BCI referente ao ano de 2025

Usuário: pedrohbueno

Imóvel:	643480	Insc. Imobiliária:	5.027.00050.00.1	Cep:	14150000
Contribuintes:	758		JOSE FRANCISCO DOS SANTOS	Bloco:	
Co-responsável:	FLAVIO CARMO BUTIN			Número:	195
Logradouro:	1135 - Rua JORGE ISSA			Apto.:	
Complemento:				Lado:	Esquerdo
Condomínio:				Seção:	0
Loteamento:				Lote:	05
Bairro:	JARDIM AMELIA I			Quadra:	02
Distrito:				Matrícula:	

Campo Adicional	Valor
Frente Terreno	10,0000
Profundidade Terreno	25,0000
Área Constr. Anter.	132,2200
Padrão Construção	Padrão 3
Cor Planta Genérica	LARANJA
Setor	5
RG:	1.111.378-PR
Área Constr. MAPLAN	134,1900
Constr. Atual GEO	213,8300
Tem Habite-se ?	SIM
Data do Habite-se	24/11/2014
Nro. Habite-se	164/2014
Area Con. Habite-se	213,8300
Area Total Terreno	250,0000
Area antes GEO	134,1900
Quadra Loteamento	02
Lote Loteamento	05
Decl. Quitação 2011?	NÃO
Nro sorteio	40026
Valor Venal Terreno	11.914,2000
tipo imposto CBR	PREDIAL
Valor Venal Construção	93.566,7692
Valor Venal Imóvel	105.480,9692
Código de Isenção	Tributável





ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA MUNICIPAL SERRANA

Relação das Opções de BCI referente ao ano de 2025

Página: 1 / 2

Data: 17/09/2025

Usuário: vicenzosilva

Imóvel:	643542	Insc. Imobiliária:	5.027.00360.00.1	Cep:	14150000
Contribuinte:	12683 - FLAVIO CARMO BUTIN			Bloco:	
Co-responsável:				Número:	280
Logradouro:	1109 - JOSE VIEIRA DOS SANTOS			Apto.:	
Complemento:				Lado:	Par
Condomínio:				Seção:	0
Loteamento:				Lote:	036
Bairro:	JARDIM AMELIA I			Quadra:	02
Distrito:				Matrícula:	5.859 ORIS
Proprietário(s):	12683 - FLAVIO CARMO BUTIN				

TRIBUTOS 2025

IPTU	2931.4518
TCIL	124.6825

<u>Campo Adicional</u>	<u>Valor</u>
Frente Terreno	20,0000
Profundidade Terreno	50,0000
Padrão Construção	Padrão 3
Cor Planta Genérica	LARANJA
Setor	5
Constr. Atual GEO	602,9800
Tem Habite-se ?	SIM
Data do Habite-se	24/11/2014
Nro. Habite-se	58/2014 2º HABITE-SE 164/2014
Area Con. Habite-se	213,8300
Area Total Terreno	750,0000
Quadra Loteamento	02
Lote Loteamento	036
Matr. Cart. Registro	5.859 ORIS
Decl. Quitação 2011?	SIM
Terreno Limpo?	Não
Tem Calçada?	Não
Tem Construção?	Não
Dt Ult Fisc Obra/Pos	01/02/2007
Tem Mureta?	Não
Nro sorteio	55461
Valor Venal Terreno	41.145,2250
tipo imposto CBR	TERRITORIAL
Tem Planta ?	Não
Valor Venal Construção	303.731,4575
Valor Venal Imóvel	344.876,6825
Código de Isenção	Tributável
Tipo Contribuinte	Física
Valor do Imposto Predial	2.931,4518
Valor Total do IPTU do Ano	3.056,1343
Taxa De Coleta de Lixo	124,6825

