



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

PROCESSO: 0010848-08-2014.5.15.0133

Autor SANDRO ROGÉRIO CASTRO MIRANDA

RÉUS: SALENAVE & CIA LTDA, SALENAVE RIO PRETO ELETREOTÉCNICA, EDMUNDO SALENAVE, FERNANDO SALENAVE JUNIOR, JULIO CESAR SALENAVE, LARA PINTO SALENAVE, BRUNO PINTO SALENAVE, MARIA NIS, M AJAMOIL SALENAVE e MARISA SALENAVE.

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos 10 (dez) dias do mês de Maio de 2024, em cumprimento ao Mandado de Reavaliação de Imóvel expedido nos autos supra me dirigi à rua Coronel Spínola de Castro 3247, nesta cidade de São José do Rio Preto, e procedi à **REAVALIAÇÃO** do imóvel objeto da matrícula **169.007 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto.**

Inicialmente é importante mencionar que na matrícula consta o cadastro municipal do imóvel com o número **0101979000**, e, para embasar a reavaliação, me dirigi até a Secretaria da Fazenda Municipal (posto Poupatempo) e solicitei a certidão de valor venal- exercício 2024, certidão essa que é obtida mediante o número do cadastro. Obtida, verifiquei que constava como endereço, a rua Marechal Deodoro, 2820 Q 62 LT P H complemento 14 Coronel Spinola de Castro 3211/19/29/33, o que não condizia com o endereço constante da matrícula. Ali apresentei a matrícula e foi feita uma pesquisa pelo endereço e me forneceram outra certidão de valor venal, na qual consta o endereço da rua Coronel Spínola de Castro, nº 3247, Qd 62 Lt PG, com número de cadastro **0101979001**, onde consta a área do terreno de 220,00 metros quadrados bem como o número do imóvel (3247).

Certifico mais que retornei ao referido imóvel e ali fui atendida pela proprietária que me informou que os imóveis de cadastro **0101979000** foram desmembrados.

Certifico que mais uma vez em 21/05/2024 retornei à Secretaria da Fazenda Municipal onde me forneceram novamente certidão do imóvel da rua Coronel Spínola de Castro, nº 3247 é o cadastrado sob nº **010979001**.

Dessa forma o imóvel cadastrado **sob nº 010979001** é o que passo a REAVALIAR, visto que a avaliação anteriormente se deu sob o mesmo imóvel, da mesma matrícula, onde consta o cadastro dos imóveis **antes do desmembramento (0101979000)**, cuja área é bem maior (748,00m2).

Imóvel: Um imóvel comercial sob nº 3247, da rua Coronel Spínola de Castro, constituído de parte da data H do quarteirão nº 62, foreiro ao patrimônio Municipal, situado nesta cidade e comarca de São José do Rio Preto, e seu respectivo terreno medindo 10,00 metros de frente para a referida rua, do lado direito de quem, da rua Coronel Spínola de Castro olha para o imóvel, mede 22,00 metros e divide-se com o prédio 3257 da rua Coronel Spínola de Castro, do lado esquerdo mede 22,00 metros e divide-se com o imóvel objeto da matrícula 169.006; e finalmente nos fundos mede 10,00 metros e divide-se com o prédio nº 2828 da rua Marechal Deodoro , encerrando uma área de 220,00metros quadrados.

Cadastro municipal. 101979001.

Condições do imóvel: trata-se de construção comercial antiga, sendo o terreno de 220,00 metros quadrados, e sob ele o imóvel construído de 178,26 metros quadrados. O imóvel é dividido da seguinte forma: uma parte (frente) serve de atendimento aos clientes e outra que serve de oficina.

Ali está instalada e em funcionamento uma oficina de conserto de eletrodomésticos denominada “SALENAVE ASSISTÊNCIA ESPECIALIZADA “.

Certifico ainda que o imóvel não tem sanitários.

Certifico que a reavaliação recaiu sobre a totalidade do imóvel, e para fundamentá-la, foi utilizado o critério de média dos valores dos imóveis á venda na mesma rua e bairro bem como as condições atuais do mercado imobiliário, a localização e demais características do imóvel.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-180m2-venda-RS350000-id-2580670505/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-175m2-venda-RS600000-id-2647604814/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-600m2-venda-RS2500000-id-2702910890/>

Valor médio do metro quadrado do terreno: R\$ 4.166,00.

Valor do metro quadrado da construção R\$ 2.153,33.

REAVALIAÇÃO: R\$ 1.300.372,00 (um milhão, trezentos mil e trezentos e setenta e dois reais).

E, para constar lavrei o presente.

São José do Rio Preto, 21 de maio de 2024.







PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE GESTÃO DE CADASTRO
DEPARTAMENTO DE CADASTRO DE IMÓVEIS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - EXERCÍCIO DE 2024

Nº: 1718400/2024

Cadastro: 0101979001

Endereço: R CORONEL SPÍNOLA CASTRO, 3247 Qd.:62 Lt.:P H

Complemento:

Bairro: CENTRO

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2024, um valor venal de R\$ 550.247,30 (QUINHENTOS E CINQUENTA MIL, DUZENTOS E QUARENTA E SETE REAIS, TRINTA CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	220,00 m ²	R\$ 1.803,22	R\$ 396.708,40
Valor Venal da Construção:	178,26 m ²	R\$ 861,32	R\$ 153.538,90

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 21 de Maio de 2024

Emitida às 10:54:14 do dia 21/05/2024

Código de controle da certidão: 000360.953008.010197.900112.105202.4105687

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

*** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2024 ***



SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE GESTÃO DE CADASTRO

DEPARTAMENTO DE CADASTRO DE IMÓVEIS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - EXERCÍCIO DE 2024

Nº: 1717944/2024

Cadastro: 0101979000

Endereço: R MARECHAL DEODORO, 2820 Qd.:62 Lt.:P H

Complemento: 14 CEL SPINOLA 3211/19/29/33

Bairro: CENTRO

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2024, um valor venal de R\$ 1.968.416,33 (HUM MILHAO, NOVECENTOS E SESENTA E OITO MIL, QUATROCENTOS E DEZESSEIS REAIS, TRINTA E TRES CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	748,00 m ²	R\$ 1.803,22	R\$ 1.348.808,56
Valor Venal da Construção:	719,37 m ²	R\$ 861,32	R\$ 619.607,77

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 20 de Maio de 2024

Emitida às 12:45:48 do dia 20/05/2024

Código de controle da certidão: 000360.808933.010197.900012.005202.4124821

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

***** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2024 *****

