

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
JUÍZO AUXILIAR EM EXECUÇÃO

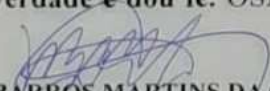
PROCESSO 0104300-97.1996.5.02.0381
MANDADO ID 755e91c

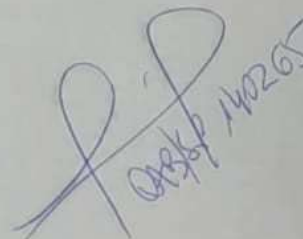
AUTO DE REAVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Aos dezesseis dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três, à RUA PROFESSOR LUIS EULALIO DE BUENO VIDIGAL, 241 - 441, CENTRO, OSASCO/SP - CEP: 06093-010 eu, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR, ao final assinado em cumprimento ao R. Mandado, passado a favor de JOSÉ MARINHO PEREIRA DE SOUZA contra COBRASMA SA para pagamento da importância de RS 8.322.966,28 (OITO MILHÕES, TREZENTOS E VINTE E DOIS MIL E NOVECENTOS E SESENTA E SEIS REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS) depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à reavaliação dos seguintes bens:

Prédio e galpão industriais com área edificada de 83.086,20m², sob os números 241 e 441 da Rua Professor Luis Eulálio de Bueno Vidigal, e seu terreno com área de 175.586,46m², denominado "Área 1" que assim se descreve e caracteriza: começa no ponto 8, na Rua Ester Rombenso; daí deflete a direita em linha reta, com o ângulo de 98° 50' 24", na distância de 108,96 (cento e oito metros e noventa e seis centímetros), até o ponto C; do ponto C deflete à esquerda, em linha reta com o ângulo de 23° 29' 45", na distância de 18,81 m (dezoito metros e oitenta e um centímetros) até o ponto D, daí deflete a esquerda, em linha reta com o ângulo de 130° 29' 45", na distância de 46,70m, até o ponto E, daí deflete a direita, com o ângulo de 45°, em linha reta, na distância de 43,57m. até o ponto F; daí deflete a direita, com o ângulo de 45°, em linha reta na distância de 103,22m. até o ponto G; daí deflete a esquerda, com o ângulo de 90°, em linha reta, na distância de 3,40 m até o ponto H; daí deflete a direita, com o ângulo de 45°, em linha reta, na distância de 4,80m. até o ponto I, daí deflete à direita, com o ângulo de 45, em linha reta, na distância de 22,70m. até o ponto J; daí deflete a esquerda, com o ângulo de 45°, em linha reta na distância de 3,10m.(três metros e dez centímetros), até o ponto K; daí deflete a esquerda, com o ângulo de 90°, em linha reta, na distância de 28,30m. até o ponto L, daí deflete a direita, com o ângulo de 90°, em linha reta, na distância de 96,90m. até o ponto M; daí segue em frente na distância de 58,11 m até o ponto N1, confrontando com imóvel de propriedade de Braseixos S/A dos pontos D até N1; daí deflete a direita, em linha reta, na distância de 457,21m. até o ponto O, confrontando com a Avenida Marechal Rondon; daí deflete à direita, com o ângulo de 55° 12', em linha reta, na distância de 157,00m., até o ponto P; daí deflete a direita, com o ângulo de 177° 2', em linha reta, na distância de 198,70m. até o ponto Q; daí deflete a esquerda, com o ângulo de 180° 20', em linha reta, na distância de 137,20m. até o ponto R; daí deflete a direita, com o ângulo de 179° 33', em linha reta, na distância de 82,67m. até o ponto RR; confrontando do ponto O até o ponto RR com a Rua Professor Luis Eulálio de Bueno Vidigal, daí deflete a direita, em linha reta, na distância de 103,82m até o ponto 1, daí deflete a esquerda em linha reta, na distância de 48.17m até o ponto 9, confrontando do ponto RR ao 9 com o remanescente da área 1, designada área 1-B- Matrícula 118.724; deste ponto segue em frente na distância de

124,05m² até encontrar o ponto 8 início desta descrição confrontando com a Matrícula No. 110.072. Registrado anteriormente no 1º. Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, matrícula sob número 184 datado de 20 de janeiro de 1976 livro No. 2/4-5-6 e posteriormente como matrícula 110.071 datado de 15 de setembro de 2014, no livro No. 2- Registro Geral e ATUALMENTE COMO MATRÍCULA 118.723 registrado no 1º. Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, Livro No. 2 Registro Geral, datado de 18 de maio de 2016. Houve um desmembramento do terreno objeto da matrícula 184, passando então existirem outras matrículas, sendo as matrículas 110.071, 110072, 118.724 e atualmente a que corresponde a presente penhora de No. 118.723. Avalio o imóvel terreno aqui descrito e suas benfeitorias em R\$ 357.598.728,00 (trezentos e cinquenta e sete milhões, quinhentos e noventa e oito mil e setecentos e vinte e oito reais). A avaliação foi efetuada levando-se em conta a área do terreno considerada através de levantamento de valores junto a empresas imobiliárias da região, além de suas benfeitorias, que compreendem 83.086,20 m² (oitenta e três mil e oitenta e seis metros e vinte decímetros quadrados) aproximados, bem como levando-se em conta o valor do metro quadrado construído, considerando-se inclusive, sua antiguidade, estando os prédios e galpões industriais ocupados por indústrias em atividade. Utilizei para avaliação do terreno a média aritmética alcançada na cotação das imobiliárias do metro quadrado do terreno naquela região atualmente, cujo valor encontrado foi de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), enquanto no que tange ao metro quadrado de construção de imóveis industriais, considere que os imóveis aqui reavaliados, apesar de se encontrarem em bom estado, são antigos, portanto, utilizei como preço do metro quadrado construído o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), pois os galpões que compõe a empresa são diferenciados pelo pé direito de suas estruturas, sendo que poucas empresas possuem galpões com tais características. Destaca-se, ainda, que a existência de um pólo industrial de grande importância para o município valoriza a área avaliada, pois no local estão instaladas empresas de vários setores e de importância nas suas categorias industriais, além de que em anexo à área industrial foi construído um grande empreendimento com inúmeros apartamentos residenciais. Para constar lavrei o presente. O referido é verdade e dou fé. OSASCO, 16 de maio de 2023.


 JOAQUIM BARROS MARTINS DA COSTA
 OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR


 09/05/2023

