

**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO TRABALHO**

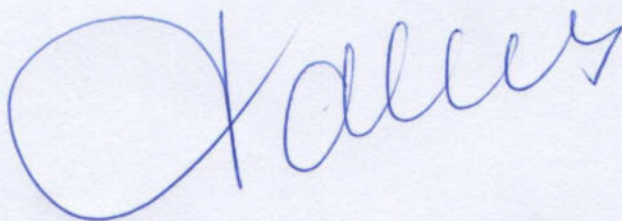
1ª. VARA DO TRABALHO DE OSASCO

PROCESSO 0104300-97.1996.5.02.0381  
MANDADO ID a892237

**AUTO DE REAVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL**

Aos cinco dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e um à Rua da Estação, 523-Centro-Osasco eu, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR, ao final assinado em cumprimento ao R. Mandado ID a892237 passado a favor de JOSÉ MARINHO PEREIRA DE SOUZA contra COBRASMA S/A para pagamento da importância de R\$ 8.322.966,28 (OITO MILHÕES E 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 83.086,20m<sup>2</sup>, sob os números 241 e 441 da Rua Professor Luis Eulálio de Bueno Vidigal, e seu terreno com área de 175.586,46m<sup>2</sup>, 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 distancia 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 distancia 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 distancia de 46,70m, até o ponto E, daí deflete a direita, com o ângulo de 45°, em linha reta, na distancia de 43,57m. até o ponto F; daí deflete a direita, com o ângulo de 45°, em linha reta na distancia de 103,22m. até o ponto G; daí deflete a esquerda, com o ângulo de 90°, em linha reta, na distancia de 3,40 m até o ponto H; daí deflete a direita, com o ângulo de 45°, em linha reta, na distancia de 4,80m. até o ponto I, daí deflete à direita, com o ângulo de 45, em linha reta, na distancia de 22,70m. até o ponto J; daí deflete a esquerda, com o ângulo de 45°, em linha reta na distancia 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 distancia de 28,30m. até o ponto L, daí deflete a direita, com o ângulo de 90°, em linha reta, na distancia 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 distancia 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 distancia de 157,00m., até o ponto P; daí deflete a direita, com o ângulo de 177° 2', em linha reta, na distancia de 198,70m. até o ponto Q; daí deflete a esquerda, com o ângulo de 180° 20', em linha reta, na distancia de 137,20m. até o ponto R; daí deflete a direita, com o ângulo de 179° 33', em linha reta, na distancia 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 124,05m<sup>2</sup> 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 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 matrícula 110.071, 110072, 118.724 e atualmente a que corresponde a presente penhora de No. 118.723. Avaliando o imóvel terreno aqui descrito e suas benfeitorias em R\$ 335.885.772,00 (trezentos e trinta e cinco milhões e oitocentos e oitenta e cinco mil e setecentos e setenta e dois 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 83.086,20M2 (oitenta mil e três mil e oitenta e seis metros e vinte decímetros quadrados) aproximados, valores alcançados através da cotação em empresas imobiliárias da região do valor do metro quadrado construído, considerando-se inclusive sua antiguidade, compostos de Prédio e Galpões industriais, atualmente todos reformados e sendo 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\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais) o metro quadrado de terreno enquanto que no que tange ao metro quadrado de construção de imóveis industriais o valor de construções novas no mercado nacional esta na importância de R\$ 900,00 (novecentos reais), porém, considerei que os imóveis aqui reavaliados apesar de se encontrarem em bom estado são antigos, portanto, utilizei como preço de metro quadrado construído o valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) o metro quadrado das benfeitorias construídas, pois os galpões que compõe a empresa são diferenciados pelo pé direito de suas estruturas, pois, são poucas as empresas com galpões de tais características. A existência atualmente de um pólo industrial de grande importância para o município valoriza a área avaliada também, pois no local estão instaladas empresas de vários setores e de importância nas suas categorias industriais, e que em anexo á área industrial foi construído um grande empreendimento com inúmeros apartamentos residenciais. Para constar lavrei o presente. O referido é verdade e dou fé. OSASCO, 05 de março de 2021.

ANTONIO TADEU PORTELLA  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

