



AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 12 (doze) dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco, no endereço indicado – sede da empresa executada, onde compareci eu, Oficial de Justiça designado, munido do competente mandado nº 495.2025/014143-8, extraído dos autos do processo nº 1002038-35.2023.8.26.0495, em que Letícia Stipp dos Santos Yamane move em relação a Soletrol Indústria e Comércio Ltda., e depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à **AVALIAÇÃO** do bem indicado no mandado.

I) das Considerações iniciais:

Preliminarmente, é necessário esclarecer alguns pontos importantes:

1- Foi determinado a este Oficial de Justiça que proceda à avaliação do bem imóvel matriculado sob nº1939 – Livro nº2 do Registro de Imóveis de São Manuel.

2- Nas decisões de fls. 1099/1100 e 1217 dos autos é determinado que a avaliação seja feita levando-se em consideração os itens I a III elencados às fls. 1099/1100.

3- Em relação ao item I, deveria ser considerado por ocasião da avaliação a desapropriação de 3.294m² efetuada junto ao imóvel.

4- **Ocorre que, há patente divergência entre as metragens do terreno informadas na matrícula (30.940 m²) e na referida desapropriação (19.999,62 m²).** A decisão de fls. 1099/1100 faz menção somente à desapropriação de 3.294 m² sobre a área de 19.999,62 m², ficando em aberto a diferença entre esta última metragem e a de 30.940 m².

5- Não tem este Oficial de Justiça documentação ou aptidão hábil a elucidar tal divergência.

6- Importante esclarecer que as penhoras efetuadas sobre referido terreno, em outros processos, sempre levaram em consideração a metragem da matrícula, já que as informações acerca da desapropriação são novas.

7- O auto de penhora constante nos autos (fls. 904) também levou em consideração a metragem de 19.999,62m². Provavelmente, por informações novas.

Assim, a presente avaliação será efetuada sobre a área determinada na decisão de fls. 1099, que assim preceitua: “(I) observar que, da **área total do imóvel (19.999,62 m²)**, a superfície de 3.294 m² foi desapropriada pelo DER, não sendo, portanto, passível, de penhora e, por consequência, de avaliação. ...” (grifo meu).

Portanto, será considerado para efeito de avaliação a área de 19.999,62m² (-3.294m²) e não a de 30.940m² constante da matrícula. É a determinação judicial.

Mas, é importante enfatizar que há importante discrepância entre as áreas indicadas, merecendo especial atenção.

Outra questão de relevante importância diz respeito à fração ideal do imóvel pertencente à empresa executada.

Pelo que se denota da matrícula, a meu ver, a executada detém apenas 64,64% da propriedade do imóvel.

Contudo, a penhora (fls. 904) se deu em relação ao todo, e, portanto, ao todo (100%) será feita a presente avaliação.

II) do bem a ser avaliado:

IMÓVEL:- Uma área de terras com 30.940 metros quadrados localizada na Fazenda Água da Rosa, distrito de Aparecida de São Manuel, município e comarca de São Manuel, circunscrição única confrontando com propriedades do DER, com João Tozzini ou sucessores, com a Sociedade Missionários de Nossa Senhora Consoladora e com a Fepasa.-///

Trata-se de um bem imóvel situado na Rodovia Marechal Rondon – km. 274, nesta cidade e comarca de São Manuel, próximo ao trevo de acesso à Rodovia João Mellão - SP-255, devidamente matriculado sob nº1.939 – livro nº2 no Registro de Imóveis de São Manuel.

Não há na matrícula informações suficientes sobre as benfeitorias existentes no imóvel. Contudo, ficou devidamente constatado através de visita “*in loco*” e de informações obtidas na empresa de que existem inúmeras benfeitorias no imóvel. Os prédios foram construídos em alvenaria, em sua maior parte, e/ou estrutura metálica, com bom padrão arquitetônico e de construção. O imóvel encontra-se situado em área bem valorizada, defronte à Rodovia Marechal Rondon e com acesso facilitado pelas duas rodovias que circundam o terreno. Quanto ao estado, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

Com a ajuda do aplicativo “Google Earth”, houve visualização aérea do local, tendo-se, assim, noção apropriada da dimensão do terreno e suas benfeitorias. Com base em informações obtidas junto à empresa e em laudo particular de avaliação apresentado por ela, foram considerados para efeito de cálculo 8.192,71 metros quadrados de construção e aproximadamente 6.000,00 metros quadrados de infra estrutura externa (pavimentação asfáltica e/ou com blocos intertravados; calçamento; jardins etc.). Aliás, o auto de penhora (fls. 904) se baseou nos mesmos 8.192,71m² de benfeitorias. Construções consideradas: 1- portaria. 2- casa de força. 3- prédio para administração. 4- prédio de apoio para motoristas. 5- indústria e expedição. 6- prédio para assistência técnica e serralheria. 7- prédio comercial. 8- restaurante industrial. 9- edificação (Soletrópoles). 10- casa de administração. 11- centro tecnológico. 12- casa conceito. 13- casa de apoio. 14- auditório. 15- outras construções não identificadas.

III) da avaliação:

A avaliação foi feita a “*nível de rigor expedito*”, isto é, baseada na simples observação do imóvel pelo avaliador e em pequenos cálculos aritméticos.

A determinação do valor obedeceu aos critérios subjetivos e objetivos como os seus característicos; estado de conservação; localização; benfeitorias; valor de mercado tomando-se por base o preço de imóveis similares e/ou próximos; dentre outros, utilizados em conjunto ou separadamente, dependendo estes se forem conhecidos, possíveis e aplicáveis ao bem a ser avaliado.

O preço, independentemente da forma como foi tomado, é sempre considerado levando-se em conta a realidade do mercado local.

Como já explicitado anteriormente, será levado em consideração a metragem do terreno de 16.705,62m² de área (19.999,62 – 3.294).

Também já foram considerados para a avaliação final as determinações de fls.1099/1100 (itens I a III). Excesso de gravames (item II) levados em consideração. Com respeito à existência de outras duas empresas em funcionamento no local (item III), não se vislumbra acréscimo construtivo, nem foi possível fazer a devida separação. Ou seja, a área do terreno e de construção são as mesmas e pertencem à mesma pessoa jurídica. Assim, ao menos para efeito de avaliação, nada muda.

Faço, contudo, constar no presente auto, para atendimento da parte (fls. 1053/1054), que segundo consta, há outras duas empresas funcionando na área do imóvel, a saber: Fundação Universidade do Sol – Fundação Augusto Mazzon – CNPJ. 07.263.723/0001-22 e Marketing JP Editora e Publicidade Ltda – CNPJ. 61.021.143/0001-74.

Para a avaliação final foi considerado o valor aproximado de R\$250,00 para o metro quadrado de terra nua (x 16.705,62 m²); de R\$2.000,00 para o metro quadrado de construção (x 8.192,71 m²) e de R\$300,00 para o metro quadrado de pavimentação e infraestrutura externa (x 6.000,00 m²).

Caso em que, avalio o imóvel, na sua totalidade (100%), em R\$ 22.361.825,00 (vinte e dois milhões, trezentos e sessenta e um mil, oitocentos e vinte e cinco reais).

IV) encerramento:

E para constar, lavrei o presente auto que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

<assinatura digital>

Wilson Roberto Tavares

Oficial de Justiça