

3907

Costa  
C. Pires

PODER JUDICIÁRIO



1º Volume

7

SÃO PAULO

JUIZO DE DIREITO DA

19

CARTÓRIO  
ESCRIVANIA

Foro de Mogi Mirim / SEF - Setor de Execuções Fiscais



0003907-98.1999.8.26.0363

Classe	: Execução Fiscal
Assunto principal	: Contribuições
Competência	: Execução Fiscal Federal
Valor da ação	: R\$ 670.318,70
Volume	: 1/1
Exeqte	: Instituto Nacional do Seguro Social Inss
Advogada	: Giuliana Maria Delfino Pinheiro Lenza (OAB: 135209/SP)
Exectdos	: Imavi Industria e Comercio Ltda e outros
Advogado	: Renato Pires Bellini (OAB: 138011/SP)
Advogado	: Rafael Mondelli (OAB: 166110/SP) e outro
Observação	: Ação: 31394 - Execução Fiscal
	: Ação Complementar: 610 - Execução Fiscal

Foro de Mogi Mirim / SEF - Setor de Execuções Fiscais  
0003907-98.1999.8.26.0363

Redistribuição: (em geral)  
: Direcionada - 12/01/2009 10:53:27

Em  
autuo ne  
que segu  
Eu,

subscr.

2009/000533  
Titular 2

SE

SEF SetExecFisc

REG. SO

LIVRO Nº

FLS.

ARMA APREENDIDA:  
 OBJETO APREENDIDO:  
 VALOR APREENDIDO:  
 FIANÇA RECOLHIDA:  
 SUSPENSÃO CONDICIONAL DO PROCESSO:  
 INICIO E TERMINO DO BENEFICIO:  
 FREQUÊNCIA DAS APRESENTAÇÕES:  
 SUSPENSÃO DO PROCESSO (ART. 366 CPP):  
 DATA DA PRESCRIÇÃO EM ABSTRATO:  
 DATA DA PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE:  
 PROMOTOR DE JUSTIÇA DESIGNADO:





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE MOGI-MIRIM  
FORO DE MOGI MIRIM

SEF - SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS

Av. Cel. Venâncio Ferreira Alves Adorno, 60, Terreo, Saúde - CEP  
13800-290, Fone: (19) 3806-4122, Mogi-Mirim-SP - E-mail:  
mojimirimsef@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

200-11  
EEL

CERTIDÃO

Processo Físico n°: 0003907-98.1999.8.26.0363  
Classe - Assunto: Execução Fiscal - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>  
Requerente: Instituto Nacional do Seguro Social Inss  
Requerido: Imavi Industria e Comercio Ltda e outros

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que em cumprimento a Normas de Serviço da Corregedoria, procedi a abertura do 2º volume destes autos, iniciando se às fls. 200. Nada Mais. Mogi-Mirim, 01 de setembro de 2014. Eu, Cláudia Elena Ferreira Mestrinel, Escrevente Técnico Judiciário.

FABIANA FERREIRA  
CASSIO LOPES



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 COMARCA DE MOGI-MIRIM  
 FORO DE MOGI MIRIM  
 SEF - SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS  
 RUA MARCILIANO, 359, Mogi-Mirim-SP - CEP 13800-012  
 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

FL. 200

262

**MANDADO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO**

Processo Físico nº: 0003907-98.1999.8.26.0363  
 Classe - Assunto: Execução Fiscal - Contribuições  
 Exequente: Instituto Nacional do Seguro Social Inss  
 Executado: Imavi Industria e Comercio Ltda e outros  
 Valor do Débito: R\$-97.807,28 Atualizado até: 18/04/2018  
 Oficial de Justiça: \*  
 Mandado nº: 363.2019/004227-3

**Endereço a ser diligenciado:**

Lote 1-B quadra A do loteamento Fazenda Ribeirão no Km 141 da Rodovia SP-340, Holambra/SP

Q(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) SEF - Setor de Execuções Fiscais do Foro de Mogi Mirim,  
 D(a) Maria Raquel Campos Pinto Tilkian Neves, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente,  
 expedido nos autos da ação em epígrafe, DIRIJA-SE ao endereço supra e PROCEDA à

**CONSTATAÇÃO e REAVALIAÇÃO** do(s) bem(ns) penhorado(s), a seguir descritos: bem  
 imóvel, descrito às fls.(142) do CRI de Mogi Mirim, certificando-se o estado em que se  
 encontra(m), em cumprimento ao r. despacho.

CUMPRE-SE, observadas as formalidades legais. Mogi-Mirim, 30 de abril de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

DILIGÊNCIA: mapa





265  
20

Sumário

1. Da determinação judicial	2
2. Do imóvel objeto da constatação e reavaliação	2
3. Da constatação	3
4. Da penhora e da avaliação anterior	3
5. Perspectivas de mercado	3
6. Vistoria	3
a. Caracterização da região	3
b. Caracterização do terreno	4
c. Caracterização das edificações e benfeitorias	4
d. Descrição do imóvel	5
7. Registro fotográfico do imóvel, separado por benfeitorias	5
8. Método avaliatório e definição de valor de mercado	6
9. Avaliação da nua propriedade	9
a. Levantamento e tratamento dos dados de mercado	16
b. Tratamento por fatores	16
c. Cálculo do valor da nua propriedade	17
10. Avaliação das benfeitorias	18
a. Descrição das benfeitorias	19
b. Cálculo do valor total das benfeitorias	20
11. Conclusão: avaliação global do imóvel (nua propriedade e benfeitorias)	20
12. Relação de Anexos	27
13. Encerramento	28

1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM

SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

... imóvel situado na Avenida Rota dos Imigrantes, 1048 - Centro, no município de Holambra/SP, com coordenadas GPS -22.636376,-47.048348.

### 3. Da constatação

Em vistorias feitas no local, adiante especificadas, e conforme fotos do item 7, o imóvel se encontra em utilização pela empresa executada.

### 4. Da penhora e da avaliação anterior

Imóvel penhorado em 20.11.2000 (fls. 139 dos autos) - ANEXO 4.  
Avaliado em 13.08.2001 em R\$5.450.000,00 (fls. 140 dos autos) - ANEXO 5.  
Referida avaliação (a do anexo 5) tomou por base laudo de avaliação feito a requerimento da executada, por perito particular, em 14.12.1998, no valor de R\$3.340.628,30 (fls. 143/157 dos autos) - ANEXO 6, e considerou as melhorias implementadas posteriormente.

### 5. Perspectivas de mercado<sup>5</sup>

A economia brasileira vem mostrando sinais de recuperação, sinalizando um período de normalidade econômica, o que reflete positivamente em todos os setores, inclusive no imobiliário, que tem tido um significativo aumento no índice de confiança de empresários e consumidores, conforme se pode ver em consulta à publicação Indicadores Imobiliários Nacionais 1º trimestre de 2019, da Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC.

Quanto aos imóveis comerciais, conforme publicação no site [zap.zapimoveis.com.br](http://zap.zapimoveis.com.br), último estudo publicado referente ao mês de maio de 2019, "o preço médio de venda de imóveis comerciais encerrou maio de 2019 próximo da estabilidade, com ligeira queda de 0,06%, enquanto o preço de locação do segmento apresentou alta nominal de 0,33% no mesmo



268  
00

período. Comparativamente, a inflação medida pelo IPCA (IBGE) foi de 0,13% no último mês, enquanto o IGP-M (FGV) registrou alta mensal de 0,45%. Entre as cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, Belo Horizonte se destacou com a maior elevação no preço de venda de imóveis comerciais (+0,55%), enquanto Campinas apresentou a maior variação na locação de salas e conjuntos do segmento (+1,23%)” – grifo nosso.

4

O mesmo estudo, com relação aos últimos 12 meses, aponta que “neste horizonte de análise, o preço médio de venda de imóveis comerciais acumula queda nominal de 3,16%, enquanto o preço médio de locação comercial ainda recua 0,60% no período. Para fins de comparação, a inflação acumulada nos últimos 12 meses é de 4,66%, segundo o IPCA (IBGE), e de 7,64%, de acordo com o IGP-M (FGV). Entre as cidades consideradas pelo Índice FipeZap, Campinas foi a única a apresentar alta nominal no preço médio de venda nos últimos 12 meses (+1,21%), enquanto, no caso de imóveis comerciais destinados à locação, os preços tiveram alta nominal em cinco cidades monitoradas: Salvador (+8,25%), Curitiba (+4,51%), Florianópolis (+2,97%), Porto Alegre (+1,14%) e Brasília (+0,17%)” – grifo nosso.

#### 6. Vistoria<sup>6</sup>

A vistoria ao imóvel ocorreu nos dias 13/06/2019 e 01/08/2019.

#### 7. Caracterização da região<sup>7</sup>

A empresa está situada no centro da cidade de Holambra, município que pertence à microrregião de Campinas, no Estado de São Paulo, local abrangido pela melhor malha viária do país.

<sup>6</sup> Art. 145, § 2º, item 7,3  
<sup>7</sup> Art. 145, § 2º, item 7,3,1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

269  
80

A Estância Turística de Holambra, que é conhecida como a capital nacional das flores, devido à exploração da atividade de plantação e comércio de flores e plantas ornamentais, também é um notório centro turístico que reproduz traços da arquitetura, da culinária e dos costumes holandeses, com uma grande variedade de feiras e eventos comerciais, atraindo um contínuo e intenso fluxo de investidores, empresários, comerciantes, consumidores, turistas.

5

Tudo isso somado e tem-se a valorização que os imóveis, tanto comerciais como residenciais, recebem em Holambra.

#### b. Caracterização do terreno<sup>8</sup>

O terreno, de forma irregular, está em área de pequeno declive e é todo ocupado pelas edificações ou pela pavimentação de asfalto ou de concreto. Foi informado pela funcionária Synara R. Santos, Contadora, que foi necessária a terraplanagem, aterros e muro de contenção nas obras efetuadas no local.

Tem toda a infraestrutura urbana necessária: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de aquecimento para transmissão de dados, comunicação e televisão, cobertura de internet, esgotamento sanitário (fossa).

Arborizado de árvores em toda a sua extensão. Não está em área brejosa, alagadiça ou inundável. Suas restrições físicas limitam-se às edificações feitas e não são conhecidas restrições legais ao seu aproveitamento.

#### c. Caracterização das edificações e benfeitorias<sup>9</sup>

Na matrícula 50.105 do CRI de Mogi Mirim não há registro de edificações e benfeitorias (ANEXO 2).

<sup>8</sup> Art. 2º, item 7.3.2  
<sup>9</sup> Art. 2º, item 7.3.3





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

270  
00

Na ficha cadastral da municipalidade há registro de um total de 5.945m<sup>2</sup> de área edificada, não discriminada (ANEXO 3).

Assim, diante da ausência das informações necessárias, para que se tornasse possível a avaliação determinada, foi efetuada a medição das áreas locais utilizando-se a ferramenta Google Maps, que apresenta grau de confiabilidade adequado ao presente trabalho. Entretanto, fica feita a presente ressalva quanto a essa situação, conforme determina o item 7.2.2 da NBR 14653-1.

6

#### **d. Descrição do imóvel<sup>10</sup>**

A descrição do imóvel, com suas edificações e benfeitorias, ficou assim individualizada:

- A) galpão industrial com cobertura metálica em arco com 2.732m<sup>2</sup>
- B) galpão industrial com cobertura metálica em arco com 1.534m<sup>2</sup>
- C) galpão industrial com cobertura metálica em arco com 1.626m<sup>2</sup>
- D) cobertura industrial com cobertura metálica em arco com 759m<sup>2</sup>
- E) galpão industrial com cobertura metálica em arco com 1.382m<sup>2</sup>
- F) galpão industrial com cobertura metálica com caimento em plano inclinado com 711m<sup>2</sup>
- G) construção em alvenaria com telhas de barro com 90m<sup>2</sup>, que serve de depósito
- H) construção em alvenaria com telhas brasilit com 405m<sup>2</sup>, que serve de refeitório, vestiário e produção
- I) construção em alvenaria com telhas metálicas onduladas e trapezoidais com 370m<sup>2</sup>, onde fica o escritório
- J) cerca de 200m de muro de alvenaria
- K) cerca de 200m de muro de alambrado com mourões de concreto

<sup>10</sup> Resolução Cofecel 1.066/2007, artigo 5º, § 2º



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

271  
20

Observações:

- i) Apenas a lateral direita do imóvel possui o muro em alvenaria, que também é o muro de contenção.
- ii) No mais, o imóvel é cercado com alambrado.
- iii) O portão de acesso à empresa, o estacionamento e a guarita ficam em área que, segundo informado pela funcionária Synara R. Santos, Contadora, é alugada.
- iv) A área em metros quadrados dos itens "A" a "I" foi feita a partir de cálculo utilizando-se a ferramenta Google Maps.
- v) A metragem dos itens "J" e "K" foi feita a partir da descrição do imóvel na matrícula 50.105 do CRI, considerando o seu perímetro.

7

Abaixo, é apresentada a imagem aérea fornecida pela empresa, onde são listados os elementos do item 6.d:



*[Handwritten signature]*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

272  
8

Na sequência, temos imagens de satélite obtidas em [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com)

Entrada



8

Muro de alvenaria e de contenção

Guarita

Conforme informações fornecidas no local, esse seria, aproximadamente, o perímetro do imóvel:





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

271  
20

Observações:

- i) Apenas a lateral direita do imóvel possui o muro em alvenaria, que também é o muro de contenção.
- ii) No mais, o imóvel é cercado com alambrado.
- iii) O portão de acesso à empresa, o estacionamento e a guarita ficam em área que, segundo informado pela funcionária Synara R. Santos, Contadora, é alugada.
- iv) A área em metros quadrados dos itens "A" a "I" foi feita a partir de cálculo utilizando-se a ferramenta Google Maps.
- v) A metragem dos itens "J" e "K" foi feita a partir da descrição do imóvel na matrícula 50.105 do CRI, considerando o seu perímetro.

7

Abaixo, é apresentada a imagem aérea fornecida pela empresa, onde são listados os elementos do item 6.d:



*[Handwritten signature]*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

272  
8

Na sequência, temos imagens de satélite obtidas em [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com)

Entrada



8

Muro de alvenaria e de contenção

Guarita

Conforme informações fornecidas no local, esse seria, aproximadamente, o perímetro do imóvel:





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98, 1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

273  
6

**7. Registro fotográfico do imóvel, separado por benfeitorias<sup>11</sup>**

Vista do portão de acesso para o interior do imóvel. Ao fundo a guarita.  
Foto apenas ilustrativa, pois, conforme informado, essa área é alugada.



9

Foto frontal da cobertura identificada com a letra **D** na foto de fls. 08.  
Possui paredes de alvenaria nas laterais e na frente. Sem parede nos fundos.



<sup>11</sup> Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, § 3º



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

274  
8

Foto frontal de parte do galpão identificado com a letra E.  
Possui paredes de alvenaria nas laterais e na frente. Sem parede nos fundos, onde se comunica com os demais galpões. Piso de concreto.

Foto frontal também do escritório identificado com a letra I.  
Constituído de 10 salas, 1 copa, 1 sala de internet, 06 banheiros.  
Piso de cerâmica, revestimentos interno e externo de paredes com argamassa convencional e pintura látex. Instalações hidráulicas e elétricas embutidas.

10





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-96.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

275  
8

Foto do depósito de alvenaria identificado com a letra G.



11

Fotos do galpão com identificado com a letra F.

Não possui paredes. As paredes que se veem são dos outros galpões. Piso de concreto.



*[Handwritten signature]*





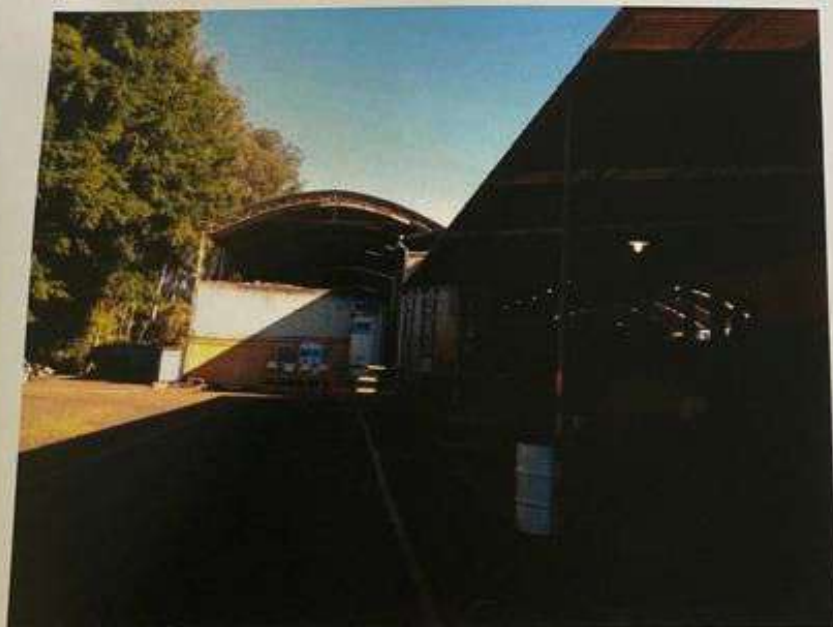
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

236



12

Foto de parte do galpão identificado com a letra F, do lado direito, e a frente do galpão identificado com a letra C, ao fundo.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

277  
d

Foto da lateral esquerda do galpão identificado com a letra C.



13

Foto da lateral direita da construção em alvenaria identificada com a letra H. Metade dela serve de vestiário e refeitório e a outra metade atende à produção.



*[Handwritten signature]*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

278

Foto tirada no interior do galpão identificado com a letra **A**, olhando do que seria a sua frente para os fundos. Todos os galpões se comunicam.



14

Foto tirada do interior do galpão **A**, olhando do que seria a sua frente para o que seria o fundo do galpão **E**. Como já dito, todos os galpões se comunicam.



279



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

279  
8

Foto da lateral direita do galpão identificado com a letra A.



15

Novamente a foto da vista área, com as identificações.





280  
de

### 8. Método avaliatório e definição de valor de mercado<sup>12</sup>

O valor da terra, nua propriedade, será determinado pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT.

16

Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação fosse possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação dos preços. Na presente avaliação buscou-se atender ao preconizado na resolução Cofeci 1.066/2007.

O valor das edificações, ou seja, dos galpões e das construções de alvenaria, será calculado pelo **método evolutivo** e, para tanto, foi tomado por base o CUB (Custo Unitário Básico) divulgado pelo Sinduscon-SP, no site [sindusconsp.com.br](http://sindusconsp.com.br).

Obtido o valor de reprodução, foi aplicada a depreciação segundo o método de Ross-Heidecke.

### 9. Avaliação da nua propriedade

O imóvel possui 16.704,87m<sup>2</sup> - 1,67ha. Neste caso, a avaliação será feita como nos terrenos comuns, usando como paradigmas terrenos de dimensões normais e aplicando-se o fator de homogeneização, denominado fator gleba, pois, pelo fato de a gleba em questão ser bem maior, dadas as condições de mercado vigentes, seu valor por metro quadrado é menor.

<sup>12</sup> NBR 14653-1, item 7.5 e 10.1, d

282  
6

**b. Tratamento por fatores<sup>15</sup>**

FATORES DE PONDERAÇÃO APLICADOS AOS IMÓVEIS DA AMOSTRA (em porcentagens)							
Fator de ponderação	imóvel 1	imóvel 2	imóvel 3	imóvel 4	imóvel 5	imóvel 6	imóvel 7
Fator de oferta	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Profundidade do terreno	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fator de esquina	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Melhoramentos públicos diversos:</b>							
Rede de água	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rede de esgoto	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rede de energia elétrica	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Galerias pluviais	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rede telefônica	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Iluminação pública	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pavimentação	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Guias e sarjetas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Transporte coletivo	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Gás de rua	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fator topografia	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>TOTAL DO FATOR DE PONDERAÇÃO</b>	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>VALOR DO M<sup>2</sup> DO IMÓVEL DA AMOSTRA</b>	R\$650,26	R\$872,69	R\$760,00	R\$744,05	R\$601,24	R\$619,62	R\$880,00
<b>VALOR DO M<sup>2</sup> HOMOGENEIZADO</b>	R\$585,24	R\$785,42	R\$684,00	R\$669,65	R\$541,12	R\$557,66	R\$792,00

13

PREÇO MÉDIO DO METRO <sup>2</sup> HOMOGENEIZADO	R\$659,30
---	-----------



<sup>15</sup> NBR 14653-2, item 8.2.1.4.2

c. Cálculo do valor da nua propriedade<sup>16</sup>

Tabela 15. Avaliação de glebas.

Área em m <sup>2</sup>	fator gleba
Até 10.000	1,00
De 10.001 a 20.000	0,60
De 20.001 a 50.000	0,55
De 50.001 a 100.000	0,50
De 100.001 a 200.000	0,46
De 200.001 a 300.000	0,44
De 300.001 a 500.000	0,43
De 500.001 a 700.000	0,40
De 700.001 a 900.000	0,35
De 900.001 a 1.000.000	0,32
De 1.000.001 ou mais	0,29

Fonte: Faga, 2014, Mod.III, p. 17.

Preço do m<sup>2</sup> encontrado x 0,60 (redução de 40% do valor inicial encontrado para o m<sup>2</sup>) = preço do m<sup>2</sup> da gleba

$$R\$659,30 \times 0,60 = R\$395,58$$

$$R\$395,56 \times 16.704,87\text{m}^2 = R\$6.608.112,47$$

**AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE = R\$6.608.112,47**

<sup>16</sup> NBR 14653-2, item 10.1.1



284  
06

## 10. Avaliação das benfeitorias

### a. Descrição das benfeitorias

20

- a) galpão industrial com cobertura metálica em arco com 2.732m<sup>2</sup>
- b) galpão industrial com cobertura metálica em arco com 1.534m<sup>2</sup>
- c) galpão industrial com cobertura metálica em arco com 1.626m<sup>2</sup>
- d) cobertura industrial com cobertura metálica em arco com 759m<sup>2</sup>
- e) galpão industrial com cobertura metálica em arco com 1.382m<sup>2</sup>
- f) galpão industrial com cobertura metálica com caimento em plano inclinado com 711m<sup>2</sup>
- g) construção em alvenaria com telhas de barro com 90m<sup>2</sup>, que serve de depósito
- h) construção em alvenaria com telhas brasilit com 405m<sup>2</sup>, que serve de refeitório, vestiário e produção
- i) construção em alvenaria com telhas metálicas onduladas e trapezoidais com 370m<sup>2</sup>, onde fica o escritório
- j) cerca de 200m de muro de alvenaria
- k) cerca de 200m de muro de alambrado com mourões de concreto





285  
d

10.a

05 galpões industriais (a, b, c, e, f) + 01 cobertura industrial (d), que totalizam juntos = 8.744m<sup>2</sup>.

O custo unitário básico (CUB) divulgado pelo Sinduscon-SP em <https://sindusconsp.com.br/cub/> para julho de 2019, para galpões industriais, é de R\$ 804,65. Desta forma, tem-se que o custo de reprodução da benfeitoria em questão seria:

21

$$\begin{array}{rcll} \text{Dimensão (m}^2\text{)} \times \text{CUB unitário (R\$)} & = & \text{CUSTO DE REPRODUÇÃO TOTAL (R\$)} \\ 8.744 & \times & \text{R\$804,65} & = & \text{R\$ 7.035.859,60} \end{array}$$

Todavia, há que se considerar a depreciação, que se fará pelo método de **Hoss-Heidecke**.

A idade dos galpões à época da elaboração do laudo de avaliação por perito particular, a pedido da executada (em 14.12.1998), era de 23 anos.

Logo, está com 43 anos na presente data.

Em vistoria ao local, foi constatado que os galpões industriais se encontram em estado regular de conservação, necessitando de reparos entre regular e simples, o que os coloca no nível **D** da referida tabela.

Desta forma, o valor depreciado das referidas benfeitorias é assim calculado:

BENFEITORIAS	M <sup>2</sup>	CUB	VALOR DE NOVO	VIDA ÚTIL PREVISTA	IDADE APARENTE	IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÍNDICE DE DEPRECIÇÃO	VALOR DEPRECIADO
	8.744	R\$ 804,65	R\$ 7.035.859,60	70 anos	43 anos	61%	Reparos entre regular e simples (D)	54,20%	R\$ 3.222.423,70

**AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS A, B, C, D, E, F =**

**R\$3.222.423,70 (x)**



286  
b

10.b

02 construções em alvenaria (g, h), de baixo padrão, que totalizam juntas = 495m<sup>2</sup>.

O custo unitário básico (CUB) divulgado pelo Sinduscon-SP para julho de 2019, para construções de baixo padrão (R1B), é de R\$ 1.402,90. Desta forma, tem-se que o custo de reprodução da benfeitoria em questão seria:

22

$$\begin{array}{rclcl} \text{Dimensão (m}^2\text{)} \times \text{CUB unitário (R\$)} & = & \text{CUSTO DE REPRODUÇÃO TOTAL (R\$)} \\ 495 & \times & \text{R\$ 1.402,90} & = & \text{R\$ 694.435,50} \end{array}$$

Todavia, há que se considerar a depreciação, que se fará pelo método de **Hoss-Heidecke**.

A idade das referidas construções à época da elaboração do laudo de avaliação por perito particular, a pedido da executada (em 14.12.1998), era de 23 anos.

Logo, está 43 anos na presente data.

Em vistoria ao local, foi constatado que as construções necessitam de reparos simples, o que as coloca no nível **E** da referida tabela.

Desta forma, o valor depreciado das referidas benfeitorias é assim calculado:

BENFEITORIAS	M <sup>2</sup>	CUB	VALOR DE NOVO	VIDA UTIL PREVISTA	IDADE APARENTE	IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÍNDICE DE DEPRECIACÃO	VALOR DEPRECIADO
CONSTRUÇÕES	495	R\$ 1402.90	R\$ 694.435,50	65 anos	43 anos	66%	Reparos simples (E)	69%	R\$ 215.275,01

**AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS G, H = R\$ 215.275,01 (y)**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

287

10.c

01 construção em alvenaria (i), de médio padrão, onde se encontra instalado o escritório da empresa, com 370m<sup>2</sup>, constituído de 10 salas, 1 copa, 1 sala de internet, 06 banheiros.

Piso de cerâmica, revestimentos interno e externo de paredes com argamassa convencional e pintura látex. Instalações hidráulicas e elétricas embutidas.

23

O custo unitário básico (CUB) divulgado pelo Sinduscon-SP para julho de 2019, para padrões comerciais – categoria CSL 8, é de R\$ 1.427,71. Desta forma, tem-se que o custo de reprodução da benfeitoria em questão seria:

$$\begin{array}{rcl} \text{Dimensão (m}^2\text{)} \times \text{CUB unitário (R\$)} & = & \text{CUSTO DE REPRODUÇÃO TOTAL (R\$)} \\ 370 & \times & \text{R\$ 1.427,71} = & \text{R\$ 528.252,70} \end{array}$$

Todavia, há que se considerar a depreciação, que se fará pelo método de **Hoss-Heidecke**.

A idade da referida construção à época da elaboração do laudo de avaliação por perito particular, a pedido da executada (em 14.12.1998), era de 23 anos.

Logo, está com 43 anos na presente data.

Em vistoria ao local, foi constatado que a construção se encontra em excelente estado de conservação, entre novo e regular, o que a coloca no nível **B** da referida tabela.

Desta forma, o valor depreciado das referidas benfeitorias é assim calculado:

BENFEITORIAS	M <sup>2</sup>	CUB	VALOR DE NOVO	VIDA UTIL PREVISTA	IDADE APARENTE	IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÍNDICE DE DEPRECIÇÃO	VALOR DEPRECIADO
construção	370	R\$ 1.427,71	R\$ 528.252,70	70 anos	43 anos	61%	Entre novo e regular (B)	50,20%	R\$ 263.069,84

**AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA I = R\$ 263.069,84 (w)**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

288  
26

10.d

- cerca de 200m de muro de alvenaria, com aproximadamente 1,80 metros de altura, perfazendo 360m<sup>2</sup>

- cerca de 200m de alambrado com mourões, com aproximadamente 1,80 metros de altura, perfazendo 360m<sup>2</sup>

24

Para avaliação dessas benfeitorias, aplicamos o valor do CUB equivalente, aplicando-se os coeficientes adequados para o caso, conforme preconizado na **NBR 12.721**, cujos conceitos trazemos para melhor esclarecimento do caso:

**5.7.1 – Conceituação** – Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área correspondente.

**5.7.2 – Coeficientes para cálculo das áreas equivalentes às áreas de custo-padrão** – É recomendável que os coeficientes de equivalência de custo, perante o custo padrão da construção, sejam calculados para cada dependência em que for empregado.

O custo unitário básico (CUB) divulgado pelo Sinduscon-SP para julho de 2019, para galpões industriais é de R\$ 804,65.

Aplicaremos o fator de 0,1 para chegar ao custo equivalente do muro, e de 0,05 para chegar ao custo equivalente do alambrado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

289  
6

Desta forma temos que:

CUB equivalente muro de alvenaria = R\$ 804,65 \* 0,10 = R\$ 80,46 por metro quadrado.

CUB equivalente alambrado = R\$ 804,65 \* 0,05 = R\$ 40,23 por metro quadrado.

25

Assim, tem-se que o custo de reprodução das benfeitorias em questão seria:

#### MURO

Dimensão (m<sup>2</sup>) x CUB equivalente (R\$) = CUSTO DE REPRODUÇÃO TOTAL  
360 x R\$ 80,46 = R\$ 28.965,60

Todavia, há que se considerar a depreciação, que se fará pelo método de **Hoss-Heidecke**.

A idade das referidas construções à época da elaboração do laudo de avaliação por perito particular, a pedido da executada (em 14.12.1998), era de 23 anos.

Logo, está com 43 anos na presente data.

Em vistoria ao local, foi constatado que as construções necessitam de reparos simples, o que as coloca no nível **E** da referida tabela.

Desta forma, o valor depreciado das referidas benfeitorias é assim calculado:

BENFEITORIAS	M <sup>2</sup>	CUB	VALOR DE NOVO	VIDA UTIL PREVISTA	IDADE APARENTE	IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÍNDICE DE DEPRECIÇÃO	VALOR DEPRECIADO
em	360	R\$ 80,46	R\$ 28.965,60	65 anos	43 anos	66%	Reparos simples (E)	69%	R\$ 8.979,34



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

290

**ALAMBRADO**

Dimensão (m<sup>2</sup>) x CUB equivalente (R\$) = CUSTO DE REPRODUÇÃO TOTAL  
360 x R\$ 40,23 = R\$ 14.482,80

Todavia, há que se considerar a depreciação, que se fará pelo método de **Hoss-Heidecke**.

26

A idade das referidas construções à época da elaboração do laudo de avaliação por perito particular, a pedido da executada (em 14.12.1998), era de 23 anos. Logo, está com 43 anos na presente data.

Em vistoria ao local, foi constatado que as construções necessitam de reparos simples, o que as coloca no nível **E** da referida tabela.

Desta forma, o valor depreciado das referidas benfeitorias é assim calculado:

BENFEITORIAS	M <sup>2</sup>	CUB	VALOR DE NOVO	VIDA UTIL PREVISTA	IDADE APARENTE	IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	INDICE DE DEPRECIACÃO	VALOR DEPRECIADO
Alambrado com	360	R\$ 40,23	R\$ 14.482,80	65 anos	43 anos	66%	Reparos simples (E)	69%	R\$ 4.489,67

**AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS J, K = R\$ 13.469,01 (z)**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

292  
do

## 12. Relação de Anexos

- 1- Cópia do mandado 363.2019/004227-3 (1 página, somente no anverso)
- 2- cópia de fls. 142 dos autos (01 página, somente no anverso) da matrícula 50.105 do CRI de Mogi Mirim  
cópia de fls. 166/167 dos autos (01 página, frente e verso) da matrícula 50.105 do CRI de Mogi Mirim, de 14.07.2003
- 3- ficha de dados cadastrais fornecida pela Prefeitura de Holambra (01 página, somente no anverso)
- 4- cópia de fls. 139 dos autos: auto de penhora e depósito (1 página, somente no anverso)
- 5- cópia de fls. 140 dos autos: auto de avaliação (1 página, somente no anverso)
- 6- cópia de fls. 143/157 dos autos: avaliação do imóvel (15 páginas, somente no anverso)

28



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO  
PAULO - COMARÇA DE MOGI MIRIM  
SEF - Setor de Execuções Fiscais  
Processo 0003907-98.1999.8.26.0363  
Instituto Nacional do Seguro Social-INSS x  
Imavi Ind. e Com. Ltda. e outros

293

13. **Encerramento**

Auto lavrado por esta Oficiala de Justiça<sup>17</sup>, composto de 29 (vinte e nove) páginas, que vão por mim assinadas e rubricadas, e mais os anexos referidos no item 12.

29

O referido é verdade e de tudo dou fé.  
Mogi Mirim, 17 de agosto de 2019.

**Lauriana Barboza**  
**Oficiala de Justiça Avaliadora**  
**Matrícula TJSP 804.629-7<sup>18</sup>**

<sup>17</sup> Com a colaboração do Oficial de Justiça Avaliador Vagner Sebastião Sperone, da Comarca de Artur Nogueira  
<sup>18</sup> NBR 14653-1, item 10.1, g





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE MOGI-MIRIM  
FORO DE MOGI MIRIM  
SEF - SETOR DE EXECUÇÕES FISCAIS  
RUA MARCILIANO, 359, Mogi-Mirim-SP - CEP 13800-012  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

295

**MANDADO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO**

Processo Físico nº: 0003907-98.1999.8.26.0363  
Classe - Assunto: Execução Fiscal - Contribuições  
Exequente: Instituto Nacional do Seguro Social Inss  
Executado: Imavi Industria e Comercio Ltda e outros  
Valor do Débito: R\$-97.807,28 Atualizado até: 18/04/2018  
Oficial de Justiça: \*  
Mandado nº: 363.2019/004227-3

**Endereço a ser diligenciado:**

Lote 1-B quadra A do loteamento Fazenda Ribeirão no Km 141 da Rodovia SP-340, Holambra/SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) SEF - Setor de Execuções Fiscais do Foro de Mogi Mirim,  
Dr(a). Maria Raquel Campos Pinto Tilkian Neves, na forma da lei,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente,  
expedido nos autos da ação em epígrafe, DIRIJA-SE ao endereço supra e PROCEDA à

**CONSTATAÇÃO e REAVALIAÇÃO** do(s) bem(ns) penhorado(s), a seguir descritos : bem  
imóvel, descrito às fls.(142) do CRI de Mogi Mirim, certificando-se o estado em que se  
encontra(m), em cumprimento ao r. despacho.

**CUMPRA-SE**, observadas as formalidades legais. Mogi-Mirim, 30 de abril de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**DILIGÊNCIA:** mapa



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://eaj.jusp.jus.br/eaj>, informe o processo 0003907-98.1999.8.26.0363 e o código A30000001LXEH.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE GERALDO DA SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://eaj.jusp.jus.br/eaj>, informe o processo 0003907-98.1999.8.26.0363 e o código A30000001LXEH.



320

363 FPMN.28.0000639-4 200120 1137 566

EXMO. SR. JUIZ DA(O) ANEXO FISCAL DE MOGI MIRIM

Execução Fiscal Previdenciária nº 0003907-98.1999.8.26.0363  
Exequente: **União (Fazenda Nacional)**  
Executado: **IMAVI INDUSTRIA E COMERCIO EIRELI**

A **União (Fazenda Nacional)** vem, por meio do seu procurador abaixo assinado, requerer a **designação de datas para leilão** do bem penhorado nos autos.

Nestes termos, pede deferimento.

Campinas, 13 de janeiro de 2020

**EDSON RUBIM DA SILVA REIS FILHO**  
Procurador da Fazenda Nacional

Isadora Tasso Grava

Estagiária PGFN Campinas

363 FPMN.28.0000639-4 200120 1553 378

363 FPMN.28.0000639-6 200120 1137 56



\*00039079819998260363\*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Setor do Anexo das Fazendas da comarca de Mogi Mirim  
Rua Marcelliano, 359, centro, CEP. 13800-012  
(19) 3806.4122 - e-mail: [mojimirimsef@tjsp.jus.br](mailto:mojimirimsef@tjsp.jus.br)  
Horário de atendimento: de segunda a sexta feira das 12h30min. às 19h.

322  
M

**DECISÃO**

Processo nº: 0003907-98.1999.8.26.0363  
Classe - Assunto: Execução Fiscal - Contribuições  
Exequente: Instituto Nacional do Seguro Social Inss  
Executado: Imavi Industria e Comercio Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Raquel Campos Pinto Tilkian Neves**

Vistos.

Designo o Sr. Chefe de Seção Judiciário, dias e horários para realização do primeiro e segundo leilões do bem penhorado e avaliado as fls.264/319, conforme solicitado, ficando desde já, a empresa gestora de leilões, Lance Alienações Eletrônicas Ltda - Lance Judicial, inscrita no CNPJ/MF. 15.086.104/0001-38, autorizada a proceder o necessário para realização dos mesmos.

Expeça-se o necessário.

Intime-se.

Mogi-Mirim, 24 de maio de 2021.

**Maria Raquel Campos Pinto Tilkian Neves**  
Juiz(a) de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0003907-98.1999.8.26.0363 e o código A300000020358.