

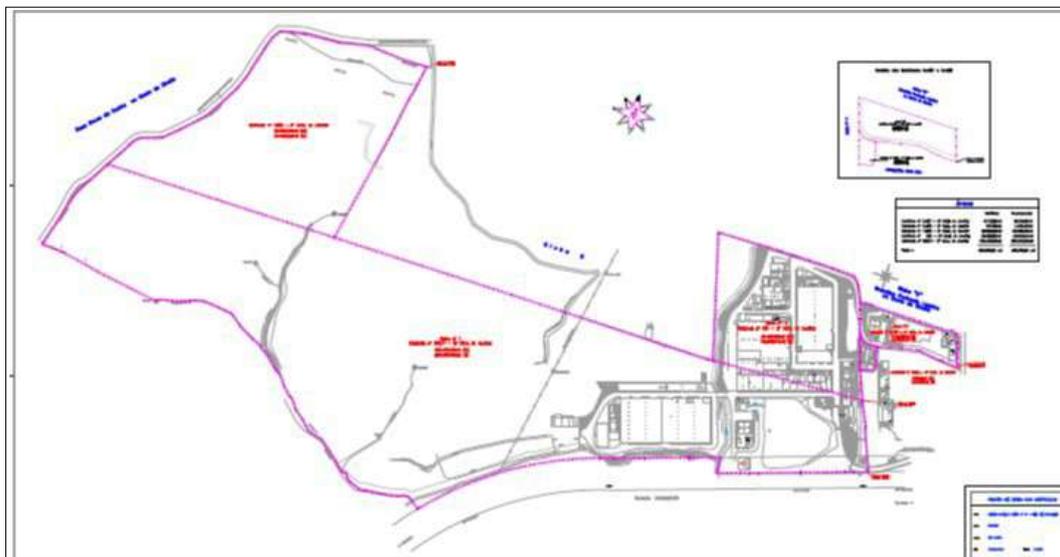


PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
 58ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO
ATOrd 0235700-73.1995.5.02.0058
 RECLAMANTE: LUIZ CARLOS ROMERO
 RECLAMADO: ANTONIO CARLOS CAIO SIMEIRA JACOB E OUTROS (10)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos quinze dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e quatro, à Av. Arnaldo Rojek, 01 - Cajamar/SP, eu, oficial de justiça avaliador abaixo indicado, em cumprimento ao mandado expedido no processo suprarreferido, passado em favor de LUIZ CARLOS ROMERO contra ANTONIO CARLOS CAIO SIMEIRA JACOB E OUTROS (10), para pagamento da importância de R\$ 384.530,63 (atualizada até 08/09/2024), penhorei e avaliei o imóvel matriculado sob o nº 580, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.

O imóvel integra um complexo maior, que compreende as matrículas 5.487, 5.488, 1.898, 581 e 580/1 e se estende por uma área total de 407.847,00 m². A delimitação de cada lote encontra-se indicada na planta de divisas, anexa a este auto e que fora entregue a este servidor pela locatária Semp Toshiba.



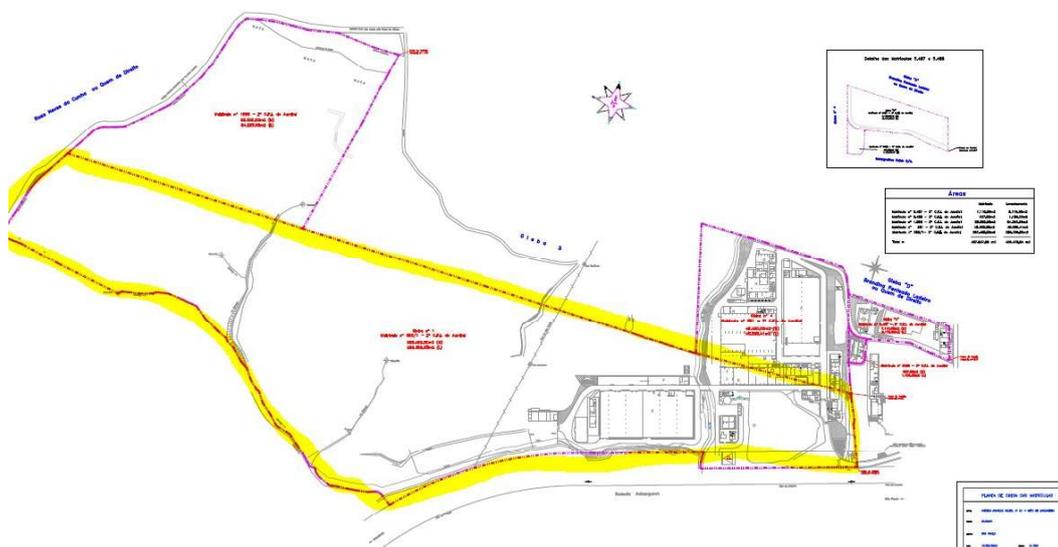
Imóvel matriculado sob o número 580/1 no 2º CRI de Jundiaí

Descrição segundo a matrícula: “Uma gleba de terras, situada em Cajamar, nesta comarca, designada por gleba nº 1, com a área de 263.400 m², ou sejam, 26 hectares e 34 ares, com as seguintes medidas e confrontações: “inicia no km 39 mais 456m da Via Anhanguera, e deste ponto segue com rumo de 85° 13' NE com a distância de 97,65m a contar da cerca da Via Anhanguera, confrontando c/ a gleba nº 2, até encontrar a divisa com a gleba nº 4; deste ponto deflete à esquerda e segue com rumo de 17° 19' NE com a

distância de 246,00m, fazendo divisa com a gleba nº 4 e seguindo a mesma reta com a distância de 1.260,80m, confrontando com a gleba nº 5 até encontrar um marco localizado no espigão da confrontação com Rosa Neves da Cunha ou sucessores. Deste ponto deflete à esquerda e segue com o rumo 42° 49' NO com a distância de 59,95m. Deste ponto deflete à esquerda e segue com rumo de 55° 02' NO com a distância de 106,34m até encontrar uma valeta localizada no espigão. Deste ponto deflete à esquerda e segue com rumo de 25° 34' SO com a distância de 33,87m. Deste ponto deflete à esquerda e segue com rumo de 24°29' SO com a distância de 106,65m até encontrar uma nascente e confrontando com terras de Paulo Bukard e outros ou sucessores. Deste ponto segue descendo um pequeno córrego na divisa com terras da Companhia Perus-Pirapora e segue por este córrego até encontrar o ribeirão que atravessa esta gleba. Deste ponto deflete à direita e desce acompanhando ribeirão até encontrar a ponte localizada na faixa de domínio da Via Anhanguera. Deste ponto deflete à esquerda e segue, acompanhando a cerca da via Anhanguera, com rumo de 1° 00' SE na distância de 240,40m, atingindo o ponto de partida”.

Constatação “in loco”: trata-se da maior gleba integrante do complexo indicado no mapa de divisas anexo. A área se estende da portaria do imóvel, situada na Avenida Arnaldo Rojek. 01, até uma grande extensão de área de preservação permanente, passando por um bosque e um grande galpão.

Indicação do imóvel no croqui fornecido pela locatária



Registros fotográficos da área indicada





Avaliação

O imóvel possui área de 263.400 m² e localiza-se em região de fácil acesso, às margens da Rodovia Anhanguera, no distrito de Jordanésia, um dos mais importantes polos de logística do Estado de São Paulo. Contudo, deve-se considerar o fato de o lote integrar um complexo maior, o que desfavorece sua exploração de forma isolada. A esse respeito, parte dos galpões situados na gleba 4 (matrícula 581) estende-se ao lote vizinho (matrícula 580/1). Ademais, a maior parte da gleba encontra-se em área de preservação permanente que, via de regra, restringe seu uso a atividades de baixo impacto ambiental.

Embora não haja informações detalhadas sobre a metragem das edificações, as quais não se encontram registradas nas matrículas, foi possível, a partir de ferramenta disponível no aplicativo Maps, estimar a área total do maior galpão em cerca de 10.000 m², conforme imagem seguinte.



Avaliação

Na ausência de outros parâmetros, a fim de estimar o valor médio de galpões no município de Cajamar, foram considerados os seguintes anúncios, disponíveis na plataforma digital “VivaReal”¹:



Via de Acesso Norte Km 32.5, 33 - Centro, Cajamar - SP

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 4540m²

4540 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Condomínio fechado

R\$ 15.000.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Parque São Roberto, Cajamar - SP

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 7944m²

7944 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 7.700.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

¹ https://www.vivareal.com.br/venda/sp/cajamar/bairros/jordanesia/galpao_comercial/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=pmaxcomprasa360br_gg_pm_bg_lc_ao_wb_re_vr_pf&gad_source=1



Via de Acesso Norte Km 38 - Empresarial Gato Preto Jordanesia, Cajamar - SP
Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 9285m²

9285 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Próximo a escola Próximo a shopping

R\$ 15.000.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Considerada a área dos imóveis anunciados e os respectivos valores, infere-se que o valor médio do metro quadrado é de R\$ 1.731,82. Desconsiderada a área do lago e a cobertura vegetal nativa, estima-se que a área passível de exploração econômica equivale a cerca de 25% do total, ou seja, aproximadamente 66.000 m².

Assim, considerada sua extensão total, incluída a área de preservação, localização, edificações existentes e potencial de exploração, avalio em R\$ 230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de reais) o imóvel matriculado sob o número 580, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí

Débitos fiscais

Segundo relatório geral de lançamentos obtido na Prefeitura de Cajamar, não recaem débitos sobre o complexo de glebas que compreende o imóvel penhorado, ao qual se atribuiu inscrição única (24234.44.54.0001.01.000). Logo, para efeito de cálculo de IPTU, é considerada a soma de todas as áreas indicadas no mapa de divisas anexo.

Para constar, lavrei o presente.



Luiz Augusto Tavares Peres
Oficial de Justiça Avaliador Federal

