

EXCELENTÍSSIMO SENHOR João Carlos dos Santos - PREFEITO DO
MUNICÍPIO DE Garça

A empresa R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS, inscrita no CNPJ nº 33.339.927/0001-00, estabelecida no endereço RUA JORGE KRUGNER, nº 37 - JARDIM IMPERADOR, no município de Garça, Estado de São Paulo, solicita de Vossa Excelência, nos termos do Edital de Credenciamento nº 1/2021, a habilitação para recebimento de PERMISSÃO DE USO COM ENCARGOS de área localizada no 'Sem escolha definida!', no Município de Garça, Estado de São Paulo, com as características abaixo descritas, de acordo com a Lei Municipal nº 5238/2018.

Atenciosamente,

R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS

Nome da Empresa

ANEXO I - PLANO DE NEGÓCIO

Instalação de Empresa

'Sem escolha definida!'

CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA

Razão Social: R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS

CNPJ: 33.339.927/0001-00

Data de fundação: 11/04/2019 - 3 anos

Inscrição Estadual: 315070615117

Inscrição Municipal: 123456

Registro da Junta Comercial: 5678

Capital social autorizado, subscrito e/ou integralizado: R\$ 150.000,00

Qual a atividade econômica principal à ser desenvolvida pela empresa na área empresarial: Comércio atacadista de lustres, luminárias e abajures Instalação e manutenção elétrica Comércio varejista de material elétrico Comércio varejista de artigos de iluminação

Qual a representatividade da atividade principal da empresa em relação ao faturamento: 100%

Demais atividades desenvolvidas pela empresa e o que representa no faturamento:

100% venda em plataforma de digital, ou seja online

Objetivo do pedido: Realocar para a área empresarial

RESPONSÁVEL E FORMAS DE CONTATO

Contato: ROBERTO JOSÉ DA SILVA

Telefone:

(14)-3737-1616

Celular:

(14) 9822-38926

E-mail: marcos.poul77@gmail.com

ENDEREÇO

Logradouro: RUA JORGE KRUGNER, nº 37 - JARDIM
IMPERADOR

Cidade: Garça - São Paulo

CEP: 17400-000

ATOS CONSTITUTIVOS DA EMPRESA (FORMA JURÍDICA)

Acionistas/Sócios	Distribuição de vendas
ROBERTO JOSÉ DA SILVA	100%

ENQUADRAMENTO DA EMPRESA

Breve relato do histórico da empresa:

Empresa fundada 11/04/2019 pelo Roberto com experiência de 20 anos atuando no ramo de iluminação em projetos de produtos e fabricação, no qual verificamos com a necessidade de suprir a demanda existente de fornecimento de produtos para iluminação interna, industrial, comercial e iluminação externa como áreas esportivas e iluminação pública, essa demanda e a carteira de clientes já existente que veio a suprir a demanda no mercado de iluminação com o fornecimento do projeto luminotécnico aliado a um catálogo de produtos diversificado .

Finalidade do projeto da empresa:

Aumentar o portfólio de produtos diversificando as áreas de atuação na linha de iluminação, e trazer para dentro da empresa processo que atualmente são produzidos fora da empresa por terceiros de outras cidades próximas, como extrusão de alumínio, linha de pintura a pó, injeção de termoplásticos, inserção de componentes eletrônicos.

INVESTIMENTO TOTAL PROJETADO

Não declarado

CAPACIDADE INSTALADA (ATUAL)

Capacidade de produção: A capacidade atual é de 2000 peças (produtos) mês totalizando 90% da nossa capacidade de produção em virtude do nosso espaço atual.

Insumos (matéria prima):

Alumínio, aço, termoplásticos, componentes eletrônicos, fios e cabos elétricos.

Linha de produtos:

Iluminação industrial e comercial, iluminação interna e externa e pública.

TERRENO E ÁREA TOTAL A SER CONSTRUÍDA (M2)

Não declarado

REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

Água e esgoto M³/dia	
Água	Não informado
Esgoto Industrial	Não informado
Energia Elétrica	
Potência instalada prevista	Não informado
Demanda prevista	Não informado
Consumo anual previsto	Não informado
Tensão do fornecimento	Não informado

EMPREGOS

Empregos atuais: 2

Novos Empregos: 10

Tipos de mão de obra necessárias para a empresa:

Comprador

Vendedores

Técnico em Eletrônica

Técnico em Mecânica

Técnico em Informática

Montador de produtos

Operador de máquinas

INCENTIVOS

Vale alimentação

Seguro de vida

GERAÇÃO DE IMPOSTOS E BENEFÍCIOS SOCIAIS

Tipo de Tributação da Empresa: Lucro Presumido

Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS)	
Alíquota:	18%

Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ)	
Valor	R\$ 11.000,00
Alíquota:	15%

Outro impostos:

PIS: R\$ 5.300,00 / 0,65%

COFINS: R\$24.600,00 / 3%

CSLL: R\$ 9.300,00 / 9%

MERCADO DE ATUAÇÃO

Distribuição geográfica	Distribuição de vendas
Seu estado	50%
Outros Estados:	50%

FOTO OU LOGO DA EMPRESA



Os dados cadastrais da empresa foram atualizados em **02/12/2022**.

(☒) Declaro para os devidos fins, que as informações acima prestadas neste Plano de Negócio, são a expressão da verdade.

(☒) Declaro para os devidos fins, que li e aceito os termos do edital de credenciamento nº **1/2021**.

(☒) Declaro para os devidos fins, que li e aceito as condições da lei municipal nº **5238/2018**.

Atenciosamente,

Garça, 02 de Dezembro de 2022.

ROBERTO JOSÉ DA SILVA

Responsável



JUCESP - Junta Comercial do Estado de

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ESCRITÓRIO REGIONAL DE MARILIA



JUCESP PROTOCOLO
0.347.567/19-8

P. D. M. M.



CMR0001 UC 0001 F 0000

Requerimento de Empresário

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO DE EMPRESA - NIRE DA SEDE		NIRE DA FILIAL (somente para filial)	
NOME DO EMPRESÁRIO (completo, sem abreviaturas) ROBERTO JOSÉ DA SILVA			
NATURAL DE (cidade e sigla do estado) Garça		UF SP	NACIONALIDADE Brasileira
COR OU RAÇA Branca		SEXO Masculino	
ESTADO CIVIL Casado(a)	REGIME DE BENS (se casado) Comunhão parcial de bens		
FILIAÇÃO (Pai) VALDECI JOSE DA SILVA		FILIAÇÃO (Mãe) ROSELI DE FATIMA REBOLO DA SILVA	
NASCIDO EM (data de nascimento) 26/08/1981	IDENTIDADE (número) 34170789	DIGITO 2	DATA DE EXPEDIÇÃO 07/12/1995
ORGÃO EMISSOR SSP		UF SP	CPF (número) 221.670.268-46
EMANCIPADO POR (forma de emancipação - somente no caso de menor)			
DOMICILIADO NA (logradouro - rua, av, etc.) RUA JORGE KRUGNER		NÚMERO 37	
BAIRRO/DISTRITO JARDIM IMPERADOR		CEP 17400-000	CÓDIGO DO MUNICÍPIO 5051
COMPLEMENTO			
MUNICÍPIO Garça		UF SP	PAÍS Brasil
declara, sob as penas da lei, não estar impedido de exercer atividade empresária, que não possui outro registro de empresário e requer à Junta Comercial do Estado de São Paulo sua inscrição.			
ATO(S) Constituição Normal;			
NOME EMPRESARIAL R J DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS		PORTE ME	
LOGRADOURO (rua, av, etc.) RUA JORGE KRUGNER		NÚMERO 37	
BAIRRO/DISTRITO JARDIM IMPERADOR		CEP 17400-000	CÓDIGO DO MUNICÍPIO 5051
COMPLEMENTO			
MUNICÍPIO Garça		UF SP	PAÍS Brasil
CORREIO ELETRÔNICO (e-mail)			
VALOR DO CAPITAL (R\$) 50.000,00	VALOR DO CAPITAL (por extenso) CINQUENTA MIL REAIS		
CODIGO DE ATIVIDADE Atividade Principal 4649406 Atividade(s) Secundária(s) 4321500 4754703 4742300	DESCRIÇÃO DE OBJETO COMÉRCIO VAREJISTA E ATACADISTA DE MATERIAIS ELÉTRICOS, ARTIGOS DE ILUMINAÇÃO, E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO ELÉTRICA.		
DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES 05/04/2019	NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO CNPJ	TRANSFÉRENCIA DE SEDE OU FILIAL DE OUTRA UF	UF SP
DEPENDÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO GOVERNAMENTAL Não			
ASSINATURA DA FIRMA PELO EMPRESÁRIO R J DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS			
DATA DA ASSINATURA 05/04/2019	ASSINATURA DO EMPRESÁRIO (ou pelo representante/assistente/gerente/procurador) ROBERTO JOSÉ DA SILVA (Empresário)		
PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL			

DEFERIDO

REGISTRO

CONTROLE INTERNET

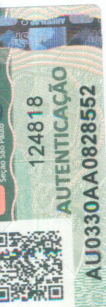
025353225-6



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
DE LETRAS E TÍTULOS DE GARÇA/SP
Carolina Helena Sartori Gontardi-Tabella
AUTENTICAÇÃO

Garça, 23 NOV. 2022

Autentico a presente cópia
reprográfica, a qual confere com
original a mim apresentado, do
VÁLIDO SOMENTE COM
SELO DE AUTENTICAÇÃO



Mateus Gomes Molina Rodrigues
Escrevente



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ESCRITÓRIO REGIONAL DE MARÍLIA



JUCESP PROTOCOLO
0.347.566/19-4

P. D. M. M.



DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO - ME

NOME EMPRESARIAL R J DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS	NIRE
---	------

DECLARAÇÃO

O Empresário R J DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS, estabelecido na RUA JORGE KRUGNER, 37, JARDIM IMPERADOR, Garça, SP, CEP:17400-000, requer a Vossa Senhoria o arquivamento do presente instrumento e declara, sob as penas da Lei, que se enquadra na condição de MICROEMPRESA, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006.

LOCALIDADE Garça - SP	DATA 05/04/2019
---------------------------------	---------------------------

NOME E ASSINATURA DO EMPRESÁRIO/SÓCIOS/DIRETORES/ADMINISTRADORES OU REPRESENTANTE LEGAL

NOME ROBERTO JOSÉ DA SILVA (Empresário)	ASSINATURA
---	----------------

Para uso exclusivo da Junta Comercial:

DEFERIDO

ETIQUETA DE REGISTRO
 SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP MICROEMPRESA CERTIFICADO O REGISTRO SOB O NÚMERO 729.013/19-4 GISELA SIMIEMA CESCHIN SECRETÁRIA GERAL
 SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP NIRE EMPRESÁRIO CERTIFICADO O REGISTRO SOB O NÚMERO 3513209405-2 GISELA SIMIEMA CESCHIN SECRETÁRIA GERAL

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
DE LETRAS E TÍTULOS DE GARÇA/SP
Carolina Helena Sartori Gottardi-Tabelião

AUTENTICAÇÃO

Garça, 23 NOV. 2022

Autentico a presente cópia
reprográfica, a qual confere com
original a mim apresentado, o qual
VÁLIDO SOMENTE COM
SELO DE AUTENTICAÇÃO

Mateus Gomes Molina Rodrigues
Escrevente





TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE GARÇA

RUA BARÃO DO RIO BRANCO, 257, Cep: 17400-000 - Fone: (14)3471-0309



Nº Pedido: 4435



CERTIDÃO

O TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE GARÇA, no uso de suas atribuições legais, CERTIFICA E DA FÉ, a pedido de: LUCIANA MANCUSO ROSA NOGUEIRA que, pesquisados os índices de protesto, no PERÍODO DE 5 (Cinco) anos e anterior a 05/07/2023, em nome de:

R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS
CNPJ 33.339.927/0001-00



NÃO CONSTA PROTESTO

* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *

Eu, YASMIM FIORANI GOULART ROMERO - ESCRIVENTE, conferi.

Eu, YASMIM FIORANI GOULART ROMERO - ESCRIVENTE, subscrevo e Assino.

GARÇA, 7 de JULHO de 2023


YASMIM FIORANI GOULART ROMERO
ESCRIVENTE

 Yasmim Fiorani Goulart Romero
Escrivente



12481851A000000607072323U

Tabelião	Estado	Sec. Faz.	Reg. Civil	Tribunal	Min. Púb.	SCM	Imposto Municipal	TOTAL
10,26	2,92	1,99	0,54	0,71	0,49	0,10	0,51	17,52

Informações:

07/07/2023 14:23:36

- 1) VÁLIDA SOMENTE NO ORIGINAL.
- 2) As custas devidas foram recolhidas por guia.
- 3) Verifique a autenticidade da certidão, mediante a leitura do documento de identificação constante do código de barras acima.
- 4) Esta certidão se refere somente ao(s) nome(s) e números nela integralmente grafado(s), não abrangendo nomes diferentes ainda que próximos, semelhantes ou resultantes de erros de grafia.
- 5) A presente certidão refere-se à existência de protesto somente no período acima certificado, não excluindo a possibilidade da existência de protesto em períodos anteriores.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

**TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS**

RUA BARÃO DO RIO BRANCO, 257 - CENTRO
17400-000 - GARÇA SP
Telefone: (14)3471-0309, CNPJ: 14.603.381/0001-08

PEDIDO DE CERTIDÃO

PEDIDO Nº:
*** 4035 - I ***

Prazo de entrega: 5 dias úteis.

Certidão solicitada no período de 5 (Cinco) anos, em nome e/ou documento(s):

Nº Certidão: 4435 - Tipo: CERTIDÃO DE PROTESTO

R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS - CNPJ: 33.339.927/0001-00

Dados do Requerente:

Nome: LUCIANA MANCUSO ROSA NOGUEIRA, CPF: 369.336.648-99 - Doc. 2:

E-Mail: - Telefone: (14) -

Endereço: - - /SP CEP: -

Nacionalidade:

Estado Civil:

Profissão:

Filiação do Requerente:

Oficial: 10,26 | Estado: 2,92 | S.F.: 1,99 | R.C.: 0,54 | T.J.: 0,71 | M.P.: 0,49 | S.C.M.: 0,10 | I.M.: 0,51 | TOTAL: 17,52

Valor do Depósito: R\$ 17,52

YASMIM FIORANI GOULART ROMERO

ESCREVENTE

Yasmim Fiorani Goulart Romero
Escrevente

GARÇA-SP, 7 de JULHO de 2023.

O Requerente declara sob as penas da Lei que é de sua inteira responsabilidade os dados fornecidos para a expedição desta certidão

Documento não procurados após 30 dias serão incinerados

NÃO FORNECEMOS INFORMAÇÕES PELO TELEFONE

A certidão somente será entregue mediante apresentação deste Protocolo

1º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE GARÇA

AV. DR. RAFAEL PAES DE BARROS N. 222, Cep: 17400-000 - Fone: (014)3406-2004



Nº Pedido: 6526

CERTIDÃO

O 1º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE GARÇA, no uso de suas atribuições legais, CERTIFICA E DA FÉ, a pedido de: ARIANE RODRIGUES DA SILVA que, pesquisados os índices de protesto, no PERÍODO DE 5 (Cinco) anos e anterior a 21/07/2023, em nome de:

R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS
CNPJ 33.339.927/0001-00



NÃO CONSTA PROTESTO

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

Eu, MARCELO CARRASCOSSI SASSO, SUBSTITUTO DO TABELIÃO, conferi.
Eu, MARCELO CARRASCOSSI SASSO, SUBSTITUTO DO TABELIÃO, subscrevo e Assino.
GARÇA, 25 de JULHO de 2023

MARCELO CARRASCOSSI SASSO
SUBSTITUTO DO TABELIÃO

Oficial de Registro de Imóveis e
Anexos - Comarca de Garça - SP

MARCELO CARRASCOSSI SASSO
Substituto do Oficial



11970151A000000125072323K

Tabelião	Estado	Carteira	Reg. Civil	Tribunal	Min. Púb.	SCM	Imposto Municipal	TOTAL
10,26	2,92	1,99	0,54	0,71	0,49	0,10	0,51	17,52

Informações:

25/07/2023 13:48:04

- 1) VÁLIDA SOMENTE NO ORIGINAL.
- 2) As custas devidas foram recolhidas por guia.
- 3) Verifique a autenticidade da certidão, mediante a leitura do documento de identificação constante do código de barras acima.
- 4) Esta certidão se refere somente ao(s) nome(s) e números nela integralmente grafado(s), não abrangendo nomes diferentes ainda que próximos, semelhantes ou resultantes de erros de grafia.
- 5) A presente certidão refere-se à existência de protesto somente no período acima certificado, não excluindo a possibilidade da existência de protesto em períodos anteriores.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



24/07/2023

0067950785

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO ESTADUAL DE DISTRIBUIÇÕES CRIMINAIS

**CERTIDÃO Nº: 3576501****FOLHA: 1/1**

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada pela internet no site do Tribunal de Justiça.

A Diretoria de Serviço Técnico de Informações Criminais do(a) Comarca de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CERTIFICA E DÁ FÉ que, pesquisando os registros de distribuições de **AÇÕES CRIMINAIS**, anteriores a 23/07/2023, verificou **NADA CONSTAR** contra: *****

RJ DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS, CNPJ: 33.339.927/0001-00, conforme indicação constante do pedido de certidão.*****

É **NEGATIVA**, nos termos do art. 8º, § 1º, da Res. CNJ nº 121/2010, a certidão na qual constem apenas inquéritos policiais, ou processos sem condenação transitada em julgado, ou em caso de gozo de sursis ou com pena já cumprida ou extinta. Esta certidão **PODERÁ SER COMPLETADA COM AS CERTIDÕES DE OBJETO E PÉ DOS FEITOS NELA APONTADOS**, solicitadas diretamente aos respectivos juízos, para indicação da situação em cada um deles.

Feitos relacionados somente ao nome pesquisado, **NÃO QUALIFICADO(A)**, em razão da inexistência de dados completos na base do Distribuidor, podem se referir a **HOMÔNIMOS**, e não à pessoa pesquisada. Nessa hipótese, esta certidão poderá ser acompanhada de declaração de homonímia do interessado, conforme modelo disponível em <http://www.tjsp.jus.br/Certidoes/Certidoes/CertidoesPrimeiraInstancia>. Certidão com apontamentos apenas nesse campo considera-se **NEGATIVA**, nos termos do art. 8º, § 2º, da Res. CNJ nº 121/2010. Instruções para a correção de apontamento desatualizado ou para obtenção de certidão de homonímia estão disponíveis no endereço acima indicado, na aba **DÚVIDAS FREQUENTES**.

ESTA CERTIDÃO NÃO VALE PARA FINS ELEITORAIS. Ela abrange os feitos criminais e dos Juizados Especiais Criminais cadastrados no sistema informatizado referentes a todas as Comarcas/Foros Regionais e Distritais do Estado de São Paulo e os constantes das fichas manuais da Comarca emitente. A data de informatização de cada Comarca está disponível em <http://www.tjsp.jus.br/Download/PrimeiraInstancia/pdf/Comunicado.22.2019.pdf> - Com. SPI nº 22/2019.

VÁLIDA SOMENTE MEDIANTE ASSINATURA DIGITAL, PODENDO SER CONFIRMADA EM <https://esaj.tjsp.jus.br/sco/abrirConferencia.do>

Esta certidão é sem custas.

São Paulo, 24 de julho de 2023.

PEDIDO Nº:**0067950785**



24/07/2023

0067950647

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO ESTADUAL DE DISTRIBUIÇÕES CÍVEIS

**CERTIDÃO Nº: 3576355****FOLHA: 1/1**

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada pela internet no site do Tribunal de Justiça.

A Diretoria de Serviço Técnico de Informações Cíveis do(a) Comarca de São Paulo - Capital, no uso de suas atribuições legais,

CERTIFICA E DÁ FÉ que, pesquisando os registros de distribuições de **AÇÕES CÍVEIS, FAMÍLIA E SUCESSÕES, FALÊNCIAS, CONCORDATAS, RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS, EXECUÇÕES FISCAIS E JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**, anteriores a 23/07/2023, verificou **NADA CONSTAR** como réu/requerido/interessado em nome de: *****

RJ DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS, CNPJ: 33.339.927/0001-00, conforme indicação constante do pedido de certidão. *****

Esta certidão não aponta ordinariamente os processos em que a pessoa cujo nome pesquisado figura como autor(a). São apontados os feitos em tramitação cadastrados no sistema informatizado referente a todas as Comarcas/Foros Regionais e Distritais do Estado de São Paulo.

A data de informatização de cada Comarca/Foro pode ser verificada no Comunicado SPI nº 22/2019.

Esta certidão considera os feitos distribuídos na 1ª Instância, mesmo que estejam em Grau de Recurso.

Não existe conexão com qualquer outra base de dados de instituição pública ou com a Receita Federal que verifique a identidade do NOME/RAZÃO SOCIAL com o CPF/CNPJ. A conferência dos dados pessoais fornecidos pelo pesquisado é de responsabilidade exclusiva do destinatário da certidão.

A certidão em nome de pessoa jurídica considera os processos referentes à matriz e as filiais e poderá apontar feitos de homônimos não qualificados com tipos empresariais diferentes do nome indicado na certidão (EIRELI, S/C, S/S, EPP, ME, MEI, LTDA).

Esta certidão só tem validade mediante assinatura digital.

Esta certidão é sem custas.

São Paulo, 24 de julho de 2023.

PEDIDO Nº:

0067950647





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO
CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL
Abrangência - Tribunal Regional Federal da 3ª Região
N. 2023/000005180041

CERTIFICAMOS, na forma da lei, que, consultando os sistemas processuais abaixo indicados, **NÃO CONSTAM**, até a presente data e hora, PROCESSOS de classes **CÍVEIS** em tramitação contra: **R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS** ou **CNPJ nº 33.339.927/0001-00**.

Certidão **emitida em:** 18/08/2023, às 16:36:25 (data e hora de Brasília).

Observações:

- a) A autenticidade desta certidão poderá ser verificada, no prazo de 90 (noventa) dias, por qualquer interessado no site do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO, endereço <https://web.trf3.jus.br/certidao-regional/CertidaoCivelEleitoralCriminal/VerificarAutenticidade>, com base no código de segurança **8DB9089F59FC5E1F**.
- b) A pesquisa realizada com base no CPF informado abrange processos em que o titular ou seu eventual espólio figure como parte;
- c) Nos casos do § 1º do art. 4º da Resolução n. 680/2020 (CPF não informado), o nome indicado para a consulta será de responsabilidade do solicitante da certidão, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e destinatário;
- d) Certidão expedida gratuitamente e nos termos da Resolução CNJ n. 121/2010, Resolução CJF n. 680/2020 e Resolução PRES n. 529/2022;
- e) Certidão emitida em consulta ao SIAPRO – Sistema de Acompanhamento e Informações Processuais do 2º Grau e no PJE – Sistema Processual Eletrônico;
- f) A pesquisa abrange registros desde 30/03/1989 até a presente data, no Tribunal Regional Federal da 3ª Região (2º Grau), com sede em São Paulo/capital e jurisdição nos estados de São Paulo e de Mato Grosso do Sul.

Tribunal Regional Federal da 3ª Região / Secretaria Judiciária
seju@trf3.jus.br - Av. Paulista, n. 1842, Torre Sul, 14º andar, São Paulo/SP





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO
CERTIDÃO JUDICIAL CRIMINAL NEGATIVA
Abrangência - Regional
N. 2023/000005180233

CERTIFICAMOS, na forma da lei, que, consultando os sistemas processuais abaixo indicados, **NÃO CONSTAM**, até a presente data e hora, PROCESSOS de classes **CRIMINAIS** contra: **R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS** ou **CNPJ nº 33.339.927/0001-00**.

Certidão **emitida em:** 18/08/2023, às 16:39:59 (data e hora de Brasília).

Observações:

- a) A autenticidade desta certidão poderá ser verificada, no prazo de 90 (noventa) dias, por qualquer interessado no site do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO, endereço <https://web.trf3.jus.br/certidao-regional/CertidaoCivelEleitoralCriminal/VerificarAutenticidade>, com base no código de segurança **ADA7AD2A2109DD1A**.
- b) A pesquisa realizada com base no CPF informado abrange processos em que o titular ou seu eventual espólio figure como parte;
- c) Nos casos do § 1º do art. 4º da Resolução n. 680/2020 (CPF não informado), o nome indicado para a consulta será de responsabilidade do solicitante da certidão, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e destinatário;
- d) Certidão expedida gratuitamente e nos termos da Resolução CNJ n. 121/2010, Resolução CJF n. 680/2020 e Resolução PRES n. 529/2022;
- e) Certidão emitida em consulta ao Sistema de Acompanhamento e Informações Processuais do 1º Grau e do 2º Grau e ao PJe - Sistema Processual Eletrônico;
- f) A pesquisa abrange registros desde 25/04/1967 até a presente data, na Justiça Federal de 1º Grau, Seção Judiciária de São Paulo, desde 22/09/1980 na Seção Judiciária de Mato Grosso do Sul e desde 30/03/1989 no Tribunal Regional Federal da 3ª Região (2º Grau).

Tribunal Regional Federal da 3ª Região / Secretaria Judiciária
seju@trf3.jus.br - Av. Paulista, n. 1842, Torre Sul, 14º andar, São Paulo/SP

Seção Judiciária de São Paulo / Núcleo de Apoio Judiciário
admsp-duaj@trf3.jus.br - (11) 2172-6150

Seção Judiciária de Mato Grosso do Sul / Núcleo de Apoio Judiciário
admms-nuaj@trf3.jus.br - Rua Delegado Carlos Eduardo Bastos de Oliveira, 128 - Campo Grande - MS





Atestado de Antecedentes Criminais

Secretaria da
Segurança Pública

GOVERNO DO ESTADO DE
SÃO PAULO

IIRGD - Instituto de Identificação Ricardo Gumbleton Daunt

Nome: ROBERTO JOSE DA SILVA
Nº RG de SP: 34170789 - 2
Filiação: VALDECI JOSE DA SILVA
ROSELI DE FATIMA REBOLO DA SILVA
Data de Nascimento: 26/08/1981



Atesto que, para a combinação de dados de qualificação acima informada, **NÃO** existe registro de antecedentes judiciário-criminais, até a presente data, no instituto de Identificação Ricardo Gumbleton Daunt.

IMPORTANTE:

Este atestado é válido somente com a apresentação de documento de identidade oficial com os mesmos dados de qualificação acima indicados.


Maurício José Lemos Freire
Delegado Divisionário de Polícia do IIRGD / DIPOL / PCSP

Este atestado foi emitido em **21/06/2023**, às **15:32** horas e está disponível para consulta no endereço da internet:
<http://www3.ssp.sp.gov.br/aacweb/validar-atestado>, informando o código abaixo:

9ce9e3fb-718b-47ac-8414-1f06856c3878



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA FEDERAL

CERTIDÃO DE ANTECEDENTES CRIMINAIS

Nº 105516302023

A **Polícia Federal CERTIFICA**, após pesquisa no Sistema Nacional de Informações Criminais - SINIC, que até a presente data, **NÃO CONSTA** decisão judicial condenatória com trânsito em julgado* em nome de **ROBERTO JOSE DA SILVA**, nacionalidade BRASILEIRA, filho(a) de VALDECI JOSE DA SILVA e ROSELI DE FATIMA REBOLO DA SILVA, nascido(a) aos 26/08/1981, natural de GARÇA/SP, documento de identificação 341707892 SSP/SP, CPF 221.670.268-46.

Observações:

- 1) *Certidão expedida nos termos do Art. 20, Parágrafo Único do Código de Processo Penal. “Nos atestados de antecedentes que lhe forem solicitados, a autoridade policial não poderá mencionar quaisquer anotações referentes à instauração de inquérito contra os requerentes”;
- 2) Certidão expedida gratuitamente por meio da Internet em conformidade com a Instrução Normativa nº 005/2008-DG/PF;
- 3) Esta certidão foi expedida com base nos dados informados e somente será válida com a apresentação de documento de identificação para confirmação dos dados;**
- 4) A autenticidade desta certidão DEVERÁ ser confirmada na página da Polícia Federal, no endereço (<http://www.pf.gov.br>)
- 5) Esta certidão é válida por 90 dias.

Brasília-DF, 08:26 de 24/07/2023



105516302023

Solicitante - Nome ou Razão Social

ROBERTO JOSE DA SILVA

Identidade

CPF/CNPJ

Profissão / Ramo de Atividade

8933511302

221.670.268-46

EMPRESARIO

Endereço

RUA OSWALDO MORETTI 351, GARÇA SP

Finalidade do Atestado

CONTRATAÇÃO COM ORGÃO PUBLICO

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada pelo Gerente da Agência e/ou PA 305/GARÇA, SP, DECLARA que a pessoa física ou jurídica acima identificada é cliente desta Instituição Financeira, não apresentando, nesta data, qualquer restrição de natureza cadastral junto à CAIXA.

DECLARAÇÃO fornecida a pedido do (a) solicitante.

GARÇA

25

de

novembro

de 2022

Local/Data de emissão

Assinatura, sob carimbo, do Gerente da Unidade

Luís Otávio Oliveira da Matta
Matr.: c105472-0
Gerente Geral de Rede S.E.
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Observações:

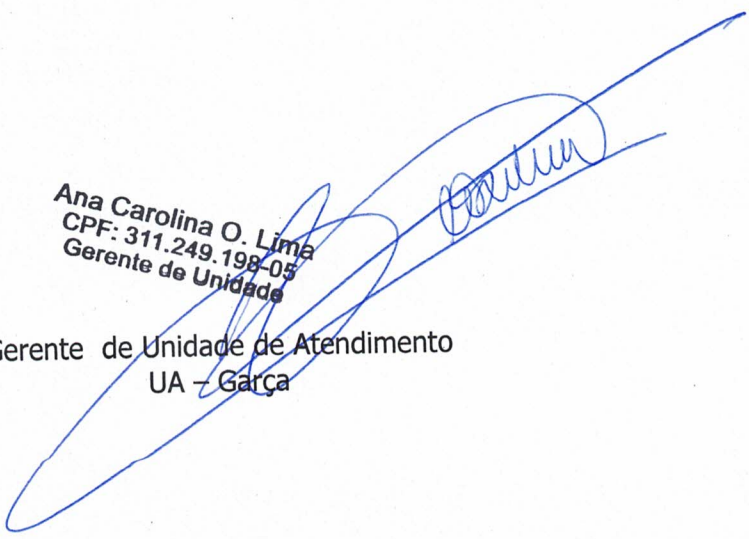
- Esta declaração não contém rasuras, emendas ou entrelinhas.
- O Atestado fornecido tem prazo de validade de 60 dias corridos, a partir da data de emissão.

Garça, 23 de novembro de 2022

A COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA – SICREDI CENTRO OESTE PAULISTA, sociedade cooperativa de crédito, com sede à Rua Deputado Manoel Joaquim Fernandes, 22, na cidade de Garça- SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.463.602/0006-40 por seus representantes legais abaixo subscritos, atesta, tendo em vista seu serviço cadastral, que a empresa R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS, inscrito no CNPJ sob n.º 33.339.927/0001-00, com sede na JORGE KRUGNER, 37 - Garça/SP é seu associado seu associado e não apresenta nada, até a presente data, que possa desaboná-lo.

Este atestado é fornecido a pedido da solicitante, sem qualquer responsabilidade para a Cooperativa, para a finalidade específica de comprovação de sua conta nessa agência de Garça, Banco 748, agência 3022, conta 37411-3.

Atenciosamente,

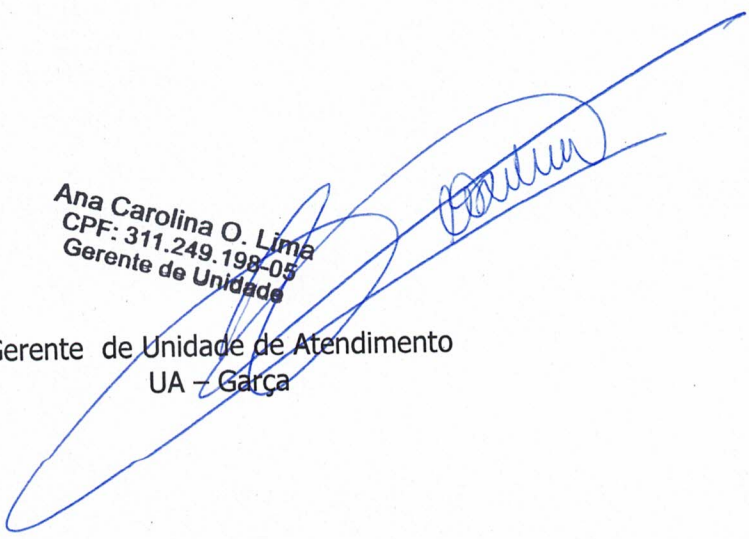

Ana Carolina O. Lima
CPF: 311.249.198-05
Gerente de Unidade
Gerente de Unidade de Atendimento
UA – Garça

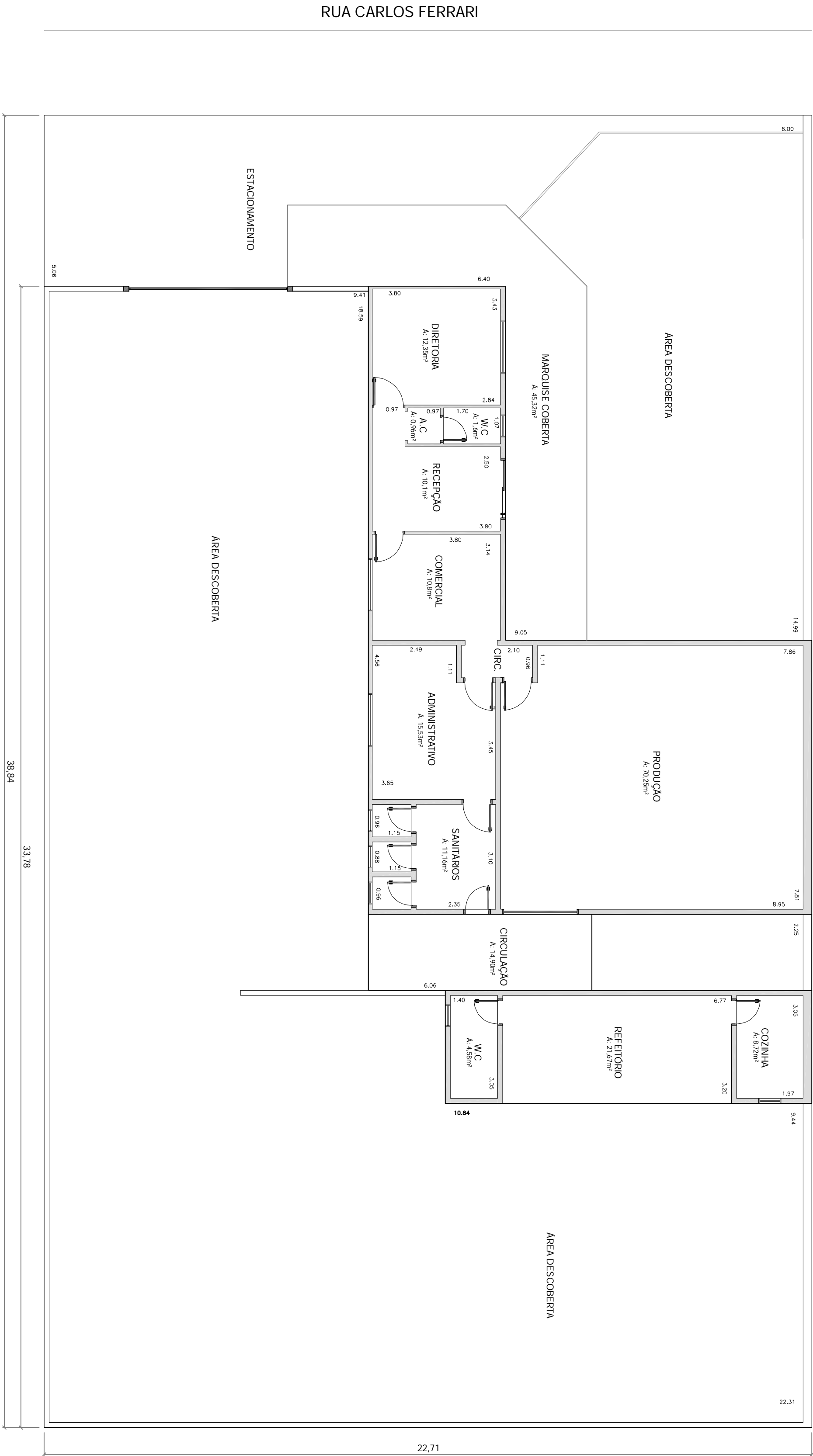
Garça, 23 de novembro de 2022

A COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA – SICREDI CENTRO OESTE PAULISTA, sociedade cooperativa de crédito, com sede à Rua Deputado Manoel Joaquim Fernandes, 22, na cidade de Garça- SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.463.602/0006-40 por seus representantes legais abaixo subscritos, atesta, tendo em vista seu serviço cadastral, que a empresa R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS, inscrito no CNPJ sob n.º 33.339.927/0001-00, com sede na JORGE KRUGNER, 37 - Garça/SP é seu associado seu associado e não apresenta nada, até a presente data, que possa desaboná-lo.

Este atestado é fornecido a pedido da solicitante, sem qualquer responsabilidade para a Cooperativa, para a finalidade específica de comprovação de sua conta nessa agência de Garça, Banco 748, agência 3022, conta 37411-3.

Atenciosamente,


Ana Carolina O. Lima
CPF: 311.249.198-05
Gerente de Unidade
Gerente de Unidade de Atendimento
UA – Garça



PLANTA TÉCNICA
ESC. 1:100

ASSUNTO:	PROJETO COMPLETO		FOLHA:	UNICA
DESCRIÇÃO:	PROJETO DE REGULARIZAÇÃO INDUSTRIAL			
ENDEREÇO:	RUA CARLOS FERRARI, 3337 QUADRA: D, LOTE: 22P / 20P DISTRITO INDUSTRIAL - GARÇA - SP			
SITUAÇÃO:			A PROPOSIÇÃO DESTA PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO INDUSTRIAL É RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.	
PROPRIETÁRIO	RJ DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS			
RESPONSÁVEL TÉCNICO	ARQUITETO - CAU Nº A150549-1			
ARQUITETO				
ARQUITETO	MARCOS PAULO PINTO ARQUITETURA			
ÁREAS:	TERRENO 882,00m² A REGULARIZAR 183,73m² A REGULARIZAR 60,22m² TOTAL DA CONSTRUÇÃO 243,95m²			
APROVAÇÃO:				



Proposta de Reforma e Melhoria Individual

Conclusão, Reforma/Melhoria com ou sem ampliação

IDENTIFICAÇÃO

Proponente		E-mail		CPF/CNPJ Prop.		Telefone Prop.	
R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS		marcospaulo@rmluminacao.com		33.339.927/0001-00		14 3737-1616	
RT pelo Proj. Arquit./Edif. – RTP	E-mail – RTP	Nº CAU/CREA/CFT–RTP	UF	CPF – RTP	Telefone – RTP		
Marcos Paulo Pinto	marcos.poul77@gmail.com	A150549-1	SP	171.870.328-70	14 98223-8926		
RT pela Execução da Obra – RTE	E-mail – RTE	Nº CAU/CREA/CFT–RTE	UF	CPF – RTE	Telefone – RTE		
Marcos Paulo Pinto	marcos.poul77@gmail.com	A150549-1	SP	171.870.328-70	14 98223-8926		

Identificação do imóvel proposto

Endereço				Complemento	
RUA CARLOS FERRARI, 3337 / 3334				NÃO	
Bairro		CEP	Município		UF
DISTRITO INDUSTRIAL		17406-204	GARÇA		SP
Matrícula	ORI (Registro de Imóveis)	Coordenadas (Graus°, Min', S")		Construtora (se houver)	CNPJ
33.196	COMARCA DE GARÇA	22° 12' 47"	S 49° 41' 12"	W NÃO	NÃO

DOCUMENTAÇÃO PARA ANÁLISE TÉCNICA

Documentação básica										
Certidão de Matrícula do Imóvel			Sim		Projeto Legal/Arquit. c/ divisões			Sim		
Alvará/Licença da Obra			Sim		Data de validade		02/12/2023		Terreno Próprio	sim
ART/RRT/TRT de Proj. Arquitetura			Sim		Número		12345/2022		Projeto Legal	sim
ART/RRT/TRT de Exec. de Obra			Sim		Número		12345/2022		Aprovado	
Projeto										
Preencher seguindo requisitos estritamente técnicos de engenharia e arquitetura, para evitar divergência com a análise e consequente revisão da proposta										
Finalidade da Proposta			Ref./Melhoria PcD FGTS			Destinação do Imóvel			Comercial	
Área do Imóvel Original										
Área Coberta Padrão		Área Acessória Coberta		Área Construída Total		Área permeável		Área do Terreno		Valor do Terreno
183,73 m²		60,22 m²		243,95 m²		698,33 m²		882,06 m²		R\$ 400.000,00
Áreas do Imóvel Após Reforma										
Área Coberta Padrão		Área Acessória Coberta		Área Construída Total		Área permeável		Sistema Construtivo		
183,73 m²		60,22 m²		243,95 m²		698,33 m²		Conv:Alvenaria estrutural		
Projeto Padrão Adotado				Custo Unitário do Projeto Proposto			Custo de Reedição Pós-Reforma			
				R\$/m² 287,52			R\$ 70.140,50			
Data Referência		dezembro-22		Sistema Construtivo Outros (Especificar)			Alvenaria convencional			
Convencional: Não há necessidade de Documentação Complementar para análise						Documentação complementar			não	
Memorial Descritivo - Descrição das intervenções								Padrão Acabamento		Baixo

Convencional: Não há necessidade de Documentação Complementar para análise

Documentação complementar não

Padrão Acabamento Baixo

Memorial Descritivo - Descrição das intervenções

Cômodo/ambiente	Descrição das intervenções em cada Cômodo/ambiente (ex.: demolições, construções, acabamento, acabamentos que serão utilizados)
DIRETORIA	Troca do piso, troca das esquadrias, pintura e refazer instalações elétricas.
WC RECEPÇÃO	Troca do piso, troca das esquadrias, troca do revestimento, pintura e refazer instalações elétricas.
COMERCIAL	Troca do piso, troca das esquadrias, pintura e refazer instalações elétricas.
ADMINISTRATIVO	Troca do piso, troca das esquadrias, pintura e refazer instalações elétricas.
SANITÁRIOS	Troca do piso, troca das esquadrias, pintura e refazer instalações elétricas.
PRODUÇÃO	Pintura e refazer instalações elétricas Industriais, inserir esquadrias no ambiente.
WC REFEITÓRIO	Troca do piso, troca das esquadrias, troca do revestimento, pintura e refazer instalações elétricas.
REFEITÓRIO	Troca do piso, troca das esquadrias, pintura e refazer instalações elétricas.
COZINHA	Troca do piso, troca das esquadrias, troca do revestimento, pintura e refazer instalações elétricas.

Custos - Para subsidiar a análise de viabilidade econômico-financeira, incluir os custos de todos os serviços necessários à execução do imóvel aqui

Serviços componentes do projeto/custo referencial adotado

Item	Serviços	Custos Propostos			Validação da Incidência do item
		Incidência	Custos [R\$]	% Ac.	
1	Barracão+lig. provisórias(água/luz)+projetos/aprovs.	4,28	3.000,00	4,28	2.784,58
2	Infraestrutura (estacas, brocas, baldrame, sapatas)			4,28	-
3	Supraestrutura (Vigas, pilares, cintas, escadas)			4,28	-
4	Paredes e Painéis			4,28	-
5	Esquadrias	10,69	7.500,00	14,97	9.307,64
6	Vidros e Plásticos			14,97	-
7	Coberturas (estrutura e telhas)			14,97	-
8	Impermeabilizações			14,97	-
9	Revestimentos Internos	9,44	6.619,20	24,41	6.537,09
10	Forros			24,41	-
11	Revestimentos Externos			24,41	-
12	Pinturas	13,54	9.500,00	37,95	8.073,17
13	Pisos	12,57	8.815,20	50,52	4.538,09
14	Acabamentos (soleiras, rodapés, peitoril etc.)			50,52	-
15	Instalações Elétricas e Telefônicas	25,66	18.000,00	76,18	3.401,81
16	Instalações Hidráulicas			76,18	-
17	Instalações: Esgoto e Águas Pluviais			76,18	-
18	Louças e Metais			76,18	-
19	Complementos (limpeza final e calafete)			76,18	-



Grau de sigilo
#EXTERNO.CONFIDENCIAL

Proposta de Reforma e Melhoria Individual
Conclusão, Reforma/Melhoria com ou sem ampliação

20	Outros (discriminar em Serviços Adicionais, abaixo)	23,82	16.707,00	100,00	7.014,05	E
TOTAIS		Custo Total de Serviços	70.141,40	Executor obra	Profissional Autônomo	E
		BDI			6,00	
		Custo Total com BDI	70.141,40			



Proposta de Reforma e Melhoria Individual

Conclusão, Reforma/Melhoria com ou sem ampliação

Outros serviços

Quando houver custos adicionais, não contemplados nos custos referenciais (p.ex.: demolições, fundações especiais, cortes, aterros e contenções excepcionais, elevadores e equipamentos especiais, piscinas, quadras de esportes etc.), todos estes serviços devem ser inseridos no quadro "Serviços Adicionais" abaixo

Serviços adicionais

Item	Serviços	Custos [R\$]
1	Muros - 168m²	16.707,00
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
TOTAIS		16.707,00

Resumo dos custos	Totais	Unitário/m²
Custo Total de Serviços	70.141,40	287,52
Custo Total de Serviços c/ BDI	70.141,40	287,52

Justificativas para itens fora das referências de incidência no orçamento acima

Valores necessários para reforma do imóvel.

Inserir Poligonal do Terreno

A Partir do Google Earth ou Planta do Loteamento

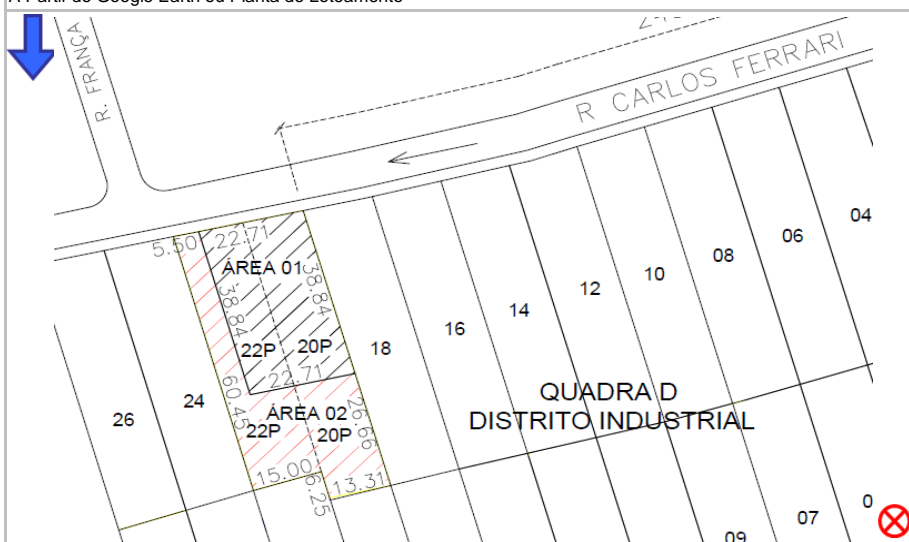


Imagem da planta de situação com o desdobro aprovado no novo projeto.

Descrição da edificação existente

Edificação existe totalmente sucateada, necessário reforma completa, praticamente só será aproveitado a alvenaria, o restante deverá ser totalmente refeito.

Cronograma Físico Financeiro

Prazo de Execução			10	meses
Etapa	% Etapa	% Acum.	Valor Acumulado	
PréExc.				
1	10,0	10,0	R\$ 7.014,14	
2	10,0	20,0	R\$ 14.028,28	
3	10,0	30,0	R\$ 21.042,42	
4	10,0	40,0	R\$ 28.056,56	
5	10,0	50,0	R\$ 35.070,70	
6	10,0	60,0	R\$ 42.084,84	
7	10,0	70,0	R\$ 49.098,98	
8	10,0	80,0	R\$ 56.113,12	
9	10,0	90,0	R\$ 63.127,26	
10	10,0	100,0	R\$ 70.141,40	
11		100,0		
12		100,0		
13		100,0		
14		100,0		
15		100,0		
16		100,0		
17		100,0		
18		100,0		
19		100,0		
20		100,0		
21		100,0		
22		100,0		
23		100,0		
24		100,0		

Outras Observações (incluir características/informações relevante específicas da proposta)

Fotos abaixo reproduzem o estado da edificação

Proposta de Reforma e Melhoria Individual
Conclusão, Reforma/Melhoria com ou sem ampliação

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto da fachada principal: Necessário revitalização e pintura.



Entrada lateral porta da recepção e esquadrias dos escritórios.



Sala do Dep. Comercial: necessário troca do piso pintura e instalação elétrica.



Sanitários: Troca de todo o revestimento, esquadrias, pintura e instalação elétrica.



Produção: Refazer toda instalação elétrica, pintura e piso.



Diretoria: necessário troca do piso pintura e instalação elétrica.

Outras Observações (incluir características/informações relevante específicas da proposta)

Sem ressalva

Declarações e Ciência do Proponente e do Responsável Técnico, quanto às Condições de Financiamento de Construção

O PROPONENTE e o RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA declaram, sob as penas da Lei, que:	são verdadeiras as informações aqui prestadas e que elas correspondem fielmente à atual situação da obra.
	estão CIENTES de que eventuais irregularidades, identificadas no acompanhamento da obra, sujeitam ambos à inclusão no Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com relacionamento com a CAIXA – CONRES.
	o Imóvel atende aos itens e condições mínimas exigidas pela CAIXA, conforme Cartilha PF.
	o projeto aprovado segue todas as normas técnicas vigentes e aplicáveis e será apresentado até a primeira liberação de recursos.
	a placa de obra será fixada, conforme modelo estabelecido pela CAIXA.

Garça, 08 de Dezembro de 2022

LD Local e data

RL Cliente/Proponente

Nome: **R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS**

CPF: **33.339.927/0001-00**



Grau de sigilo
#EXTERNO.CONFIDENCIAL

Proposta de Reforma e Melhoria Individual

Conclusão, Reforma/Melhoria com ou sem ampliação

AE Responsável Técnico pela execução da obra

Nome: **Marcos Paulo Pinto**

CPF: **171.870.328-70**

CAU/CREA/CFT: **A150549-1 /SP**

MEMORIAL DESCRITIVO / LAUDO DE VISTORIA

OBRA: PROJETO PARA REGULARIZAÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL EM ALVENARIA.

PROPRIETÁRIO: RJ DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS

LOCAL: RUA CARLOS FERRARI, 3337 QUADRA: D, LOTE: 21, DISTRITO INDUSTRIAL - GARÇA - SP

ÁREAS:

DO TERRENO.....882,06m²

À REGULARIZAR....189,46m²

FUNDAÇÃO: Viga baldrame com brocas no seu devido espaçamento.

ESTRUTURA: pilares e vigas, tudo em concreto armado.

COBERTURA: Estrutura de madeira sob telhas cerâmicas, com inclinação de 35%, Estrutura de metálica sob telhas metálicas, com inclinação de 15%.

FORRO: Laje pré-fabricada e sem forro.

REVESTIMENTOS: Parede revestida em reboco. O piso de cerâmico.

AZULEJOS: até 2,80m na cozinha e banheiros.

PINTURA: teremos na alvenaria pintura de látex cor clara, e esmalte nas esquadrias.

INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS: realizado de acordo com as normas dos devidos órgãos competentes: "Serviço Autônomo de Águas e Esgoto (SAAE)".

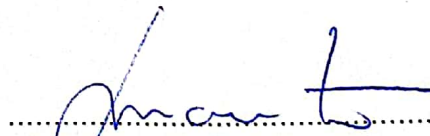
PAREDE: em alvenaria de tijolos de barro, reboco, cal e areia.

ÁGUAS PLUVIAIS: Coletada e conduzidas até o meio fio.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: De acordo com as normas estabelecidas pela C.P.F.L

LAUDO DE VISTORIA: Declaramos que efetuamos uma vistoria no imóvel a ser regularizado e constatamos que o mesmo se encontra **TECNICAMENTE APTO** aos fins que se destina.

Garça, 26 de novembro de 2022.


.....
MARCOS PAULO PINTO
ARQUITETO
CAU Nº A150549-1


.....
PROPRIETÁRIO:
RJ DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS
CNPJ: 33.339.927/0001-00



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS
CNPJ: 33.339.927/0001-00

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. constam nos sistemas da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) débitos inscritos em Dívida Ativa da União (DAU) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 do CTN, ou garantidos mediante bens ou direitos, ou com embargos da Fazenda Pública em processos de execução fiscal, ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal.

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 23:56:18 do dia 12/08/2023 <hora e data de Brasília>.
Válida até 08/02/2024.

Código de controle da certidão: **6E1E.5B7D.988E.A9BD**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo

Débitos Tributários Não Inscritos na Dívida Ativa do Estado de São Paulo

CNPJ: 33.339.927/0001-00

Ressalvado o direito da Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo de apurar débitos de responsabilidade da pessoa jurídica acima identificada, é certificado que **não constam débitos** declarados ou apurados pendentes de inscrição na Dívida Ativa de responsabilidade do estabelecimento matriz/filial acima identificado.

Certidão nº 23080630646-51

Data e hora da emissão 18/08/2023 16:48:14

Validade 6 (seis) meses, contados da data de sua expedição.

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade no sítio www.pfe.fazenda.sp.gov.br



Prefeitura Municipal de Garça
Departamento de Fiscalização Tributária e Rendas
Praça Hilmar Machado de Oliveira, 102 - CENTRO - GARÇA
CNPJ: 44.518.371/0001-35



CERTIDÃO NEGATIVA
DO MOBILIÁRIO

Código

002170619

Data Abertura

15/04/2019

Situação

01 - Ativo

Razão Social

R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS

CPF/CNPJ

33.339.927/0001-00

Nome Fantasia

R J ILUMINACAO

Inscrição Municipal

2170619

Logradouro

Rua JORGE KRUGNER

Número

37

Complemento

Bairro

JARDIM IMPERADOR

Cep

17406666

Cidade

GARÇA

UF

SP

Atividade

COMÉRCIO VAREJISTA E ATACADISTA DE MATERIAIS ELÉTRICOS, ARTIGOS DE ILUMINAÇÃO, E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO ELÉTRICA.

CERTIFICO, para os devidos fins, a pedido via internet, que o Cadastro Mobiliario acima descrito, encontra-se quite com o Erário Municipal, até a presente data. ATENÇÃO: Fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal de exigir o recolhimento de débitos, tributários ou não, constituído anteriormente a esta data mesmo durante a vigência desse prazo.

Emitida às 11:31:47 do dia 23/06/2023

Válida até 20/12/2023

Código de Controle da Certidão/Número C28BCD4589758E4F

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Voltar

Imprimir



Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 33.339.927/0001-00
Razão Social: RJ DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS
Endereço: RUA JORGE KRUGNER N 37 / JARDIM IMPERADOR / GARÇA / SP / 17400-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 01/08/2023 a 30/08/2023

Certificação Número: 2023080122292973858938

Informação obtida em 16/08/2023 14:44:10

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 33.339.927/0001-00

Certidão nº: 42106326/2023

Expedição: 18/08/2023, às 16:51:08

Validade: 14/02/2024 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **R J DA SILVA MATERIAIS ELETRICOS (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **33.339.927/0001-00**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE GARÇA.

P. 0000067-75.2022.8.26.0201

RONALDO SANCHES BRACCIALLI, perito nomeado às fls. ??, nos autos da Liquidação de Sentença, movida por GIUSTI & MENEZES LTDA., em face do MUNICÍPIO DE GARÇA, respeitosamente comparece perante Vossa Excelência, com a finalidade de apresentar o Laudo de Avaliação dos imóveis de natureza urbana (Industrial e Residencial) objeto das Matrículas 20.730 e 21.043 ambas do CRI da Comarca de Garça, composto de 28.

- **Galpão Industrial: R\$ 70.315,50 - (setenta mil trezentos e quinze reais e cinquenta centavos).**
 - **Área administrativa: R\$ 49.355,00 - (quarenta e nove mil trezentos e cinquenta e cinco reais).**
 - **Área residencial: R\$ 138.667,00 - (cento e trinta e oito mil seiscentos e sessenta e sete reais).**
 - **Área da edícula: R\$ 21.101,00 - (vinte e um mil cento e um reais).**
 - **Área de serviço: R\$ 6.473,00 - (seis mil quatrocentos e setenta e três reais e oitenta e cinco centavos).**
- Valor total: R\$ 285.911,50 - (duzentos e oitenta e cinco mil novecentos e onze reais e cinquenta centavos).**

Nestes termos, junta-se aos autos.

P. E., Deferimento.

Garça, 30 de junho de 2022

Ronaldo Sanches Braccialli

Perito nomeado

01 - SOLICITANTE: Juízo da Primeira Vara da Comarca de Garça (SP).

02 - AUTORA: Giusti & Menezes.

03 - REQUERIDO: Município de Garça.

IMÓVEIS

04 - FINALIDADE: Avaliação visando apurar o valor de mercado das benfeitorias edificadas nos imóveis localizados na Rua Carlos Ferrari, 3337 e 3341 – Quadra D – Lotes 20 e 22 – Distrito Industrial Prefeito Pedro Valentim Fernandes – Inscrições municipais números 0042007200 e 0042007202 – 3ª Zona.

05 - SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

- Distância aproximada do centro comercial: 3,4 Km.
- Aproveitamento da área: XX%.
- Área territorial de cada um dos lotes: 866,79 e 897,75 m2.
- Área construída comercial: 149,05 m2 = 106,40 m2 (GI) produção e 42,65 m2 administração.
- Área construída residencial: 128,19 m2.
- Área construída edícula (churrasqueira): 34,68 m2.
- Área construída de serviço: 15,96 m2.

06 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: região servida por todos os melhoramentos públicos, sem exceção: rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, galerias de captação de águas pluviais, serviço de coleta de lixo, *internet* via cabo, iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias/sarjetas, traçado da via pública retilíneo com dupla mão de direção.

07 - ZONEAMENTO: O imóvel está situado na Zona Urbana 3ª zona (industrial).

FOTO SATÉLITE GOOGLE - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



08 - PRESSUPOSTOS

O laudo é apresentado resumidamente nos termos da norma NBR 1453-3.

09 - METODOLOGIA

Relativamente as benfeitorias (construção), considerando as condições atuais de uso e conservação dos imóveis, material empregado, acabamento, arquitetura, vida útil, entre outros elementos.

10 - DA VISTORIA

Comparecemos no local do imóvel no dia 17.06.22 às 14:00 horas, horário previamente agendado com as partes, sendo franqueado o acesso nos imóveis.

Para realização do trabalho foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

Vistoria no imóvel, coleta de dados e características gerais do local, consulta no Departamento de Cadastro de Imóvel da Prefeitura de Garça.

11 - OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO/AVALIAÇÃO: o presente laudo tem por objetivo apurar e fornecer elementos seguros para alienação dos imóveis dentro dos valores praticados no mercado imobiliário local.

12 – Esclarecimentos ao Juízo.

A fim de possibilitar uma avaliação mais justa as construções foram separadas, ou seja, a parte comercial da residencial, conforme croqui atualizado juntado.

13 - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Imóvel comercial: Trata-se de construção de alvenaria com telhado tipo caixa, com estrutura metálica e coberta com telhas de cimento amianto, com teto de laje pré-moldada (área administrativa) e parte (GI) sem forro apenas com estrutura metálica coberta com telhas de cimento amianto.

A área comercial é composta por 03 salas, um sanitário, recepção, um galpão industrial e sanitários de funcionários.

Acabamento: O galpão industrial possui piso de concreto desempenado, acesso para o quintal por meio de uma porta metálica de duas folhas bem danificadas, paredes sujas e com total falta de manutenção.

O sanitário que atende a produção possui laje pré-moldada, piso cerâmico padrão popular, portas de madeira, louças padrão popular, com abertura para ventilação, em estado regular de uso e conservação.

As salas do setor administrativo possuem laje pré-moldada, com piso cerâmico padrão popular e cimento queimado, portas de madeira e esquadrias de madeira com vidro e metálicas com vidro. O sanitário que serve essa área possui paredes revestidas com azulejos até o teto, porta de madeira, piso cerâmico, louças padrão popular. Foram observadas nessa área paredes apresentando trincas, pinturas totalmente danificadas, com falta de manutenção. A sala de recepção possui esquadrias e porta metálica com vidros em bom estado de uso e conservação.

Não foi possível conferir o estado de conservação da parte elétrica haja vista que encontra-se desativada.

Imóvel residencial: Trata-se de construção de alvenaria, com telhado de duas águas, coberto com telhas cerâmica, com laje pré-moldada, contendo os seguintes cômodos: 04 quartos, sendo 01 com sanitário, 02 com sanitários inacabados, e outro sem, cozinha, despensa, piso cerâmico padrão popular, janelas metálicas com vidro, piso cerâmicos padrão popular, sanitário com paredes revestidas até o teto, louça e metais padrão econômico. As paredes da cozinha são revestidas com azulejo até o teto.

O imóvel encontra-se parcialmente danificado, necessitando de muita manutenção.

Edícula: Trata-se de construção de alvenaria, com estrutura metálica coberta com telhas de cimento amianto, contendo um sanitário, 01 quarto, piso cerâmico, ao que tudo indica seria uma área de lazer, necessitando de muita manutenção.

As edificações não possuem projetos aprovados pela Prefeitura de Garça, contudo, segundo consta da petição da parte autora (fls. 266), o imóvel possui mais de 30 anos, de maneira que para efeito de depreciação iremos considerar o ano de 1992.

O imóvel de natureza comercial ou industrial com área de **106,40 m²**, nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na sua construção, acabamento, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão baixo de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “D”, “*entre regular e reparos simples*” conforme preceitua a Tabela Ross-Heidecke.

Parte do imóvel comercial ou setor administrativo com área de **42,65 m²**, nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na sua construção, acabamento e detalhes, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão normal de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “E”, “*reparos simples*” conforme preceitua a Tabela Ross-Heidecke.

Relativamente ao imóvel residencial + área de serviço com área total de **144,15 m²**, nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na sua construção, acabamento, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão normal e semiacabado (condições atuais) de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “E”, “*reparos simples*” conforme preceitua a Tabela Ross-Heidecke.

Relativamente a edícula com área de **34,68 m²**, nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na sua construção, acabamento, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão baixo de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “E”, “*reparos simples*” conforme preceitua a Tabela Ross-Heidecke.

VALOR DO M2 DA ÁREA CONSTRUÍDA – BENFEITORIAS

01 - Galpão Industrial (GI) com área de 106,40 m².

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica maio 2022 (última referência publicada), o custo global (material e mão de obra) para construções dessa natureza (GI) é de R\$ 1.067,64 - (mil e sessenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) o m².

Área construída de 106,40 m² de conformidade com o croqui em anexo que espelha a realidade da área construída X R\$ 1.067,64 = R\$ 113.596,89 - (cento e treze mil quinhentos e noventa e seis reais e oitenta e nova centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, considerando que para imóveis dessa natureza (Galpões) o tempo máximo de “*vida útil*” é de 70 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

De acordo com as declarações da parte autora a construção possui 30 anos, portanto, está será a data base para calcular o grau de depreciação, ou seja, 1.992.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

70

Valor B

100

Valor X (novo Valor A)

30

Resultado

$$X = (30 \times 100) / 70 = 42,86$$

42,86% de vida útil

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples*”, portanto, letra “E”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 38,10%, ou seja, valor apurado de R\$ 1.067,64 – 38,10% = R\$ 660,86 – (seiscentos e sessenta reais e oitenta e seis centavos) o m2.

Área total construída do GI de 106,40 m2 x R\$ 660,86 = R\$ 70.315,50 – (setenta mil trezentos e quinze reais e cinquenta centavos).

02 - Área administrativa (CSL) com área de 42,65 m2.

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica maio 2022 (última referência publicada), padrão normal o custo global (material e mão de obra) para construções dessa natureza (CSL) é de R\$ 1.869,52 - (mil oitocentos e sessenta e nova reais e cinquenta e dois centavos) o m2.

Área construída de 42,65 m2 de conformidade com o croqui em anexo que espelha a realidade da área construída X R\$ 1.869,52 = R\$ 79.735,02 - (setenta e nove mil setecentos e trinta e cinco reais e dois centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, considerando que para imóveis dessa natureza (CSL) o tempo máximo de “*vida útil*” é de 70 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

De acordo com as declarações da parte autora a construção possui 30 anos, portanto, está será a data base para calcular o grau de depreciação, ou seja, 1.992.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

70

Valor B

100

Valor X (novo Valor A)

30

Resultado

$$X = (30 \times 100) / 70 = 42,86$$

42,86% de vida útil

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples*”, portanto, letra “E”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 38,10%, ou seja, valor apurado de R\$ 1.869,52 – 38,10% = R\$ 1.157,23 – (mil cento e cinquenta e sete reais e vinte e três centavos) o m2.

Área total construída (CSL) de 42,65 m2 x R\$ 1.157,23 = R\$ 49.355,85 – (quarenta e nove mil trezentos e cinquenta e cinco reais)- arredondando).

03 - Área residencial (R-1) de 128,19 m2.

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica maio 2022 (última referência publicada), o custo global (material e mão de obra) para construções dessa natureza (R-1) padrão normal é de R\$ 2.209,44 - (dois mil duzentos e nove reais e quarenta e quatro centavos) o m2.

Área construída de 128,19 m2 de conformidade com o croqui em anexo que espelha a realidade da área construída X R\$ 2.209,44 = R\$ 283.228,11 - (duzentos e oitenta e três mil duzentos e vinte e oito reais e onze centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, considerando que para imóveis dessa natureza (CSL) o tempo máximo de “*vida útil*” é de 65 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

De acordo com as declarações da parte autora a construção possui 30 anos, portanto, está será a data base para calcular o grau de depreciação, ou seja, 1.992.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

65

Valor B

100

Valor X (novo Valor A)

30

Resultado

$$X = (30 \times 100) / 65 = 46,15$$

46,15% de vida útil

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples*”, portanto, letra “E”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 45,60%, ou seja, valor apurado de R\$ 2.209,44 – 45,60% = R\$ 1.201,93 – (mil duzentos e um reais e noventa e três centavos) o m².

Área total construída (R-1) de 128,19 m² x R\$ 1.201,93 = R\$ 154.075,40 – (cento e cinquenta e quatro mil e setenta e cinco reais e quarenta centavos).

Considerando que o imóvel encontra-se semiacabado e com vários danos, inclusive instalações elétricas, portas abertas sem acabamento, sanitários entre outros (*vide* álbum de fotos), além da depreciação pelo tempo de construção e vida útil, desvalorizamos em 10% o total, portanto, R\$ 154.075,40 – 10% = R\$ 138.667,00 – (cento e trinta e oito mil seiscentos e sessenta e sete reais).

Valor total da residência: R\$ 138.667,00 – (cento e trinta e oito mil seiscentos e sessenta e sete reais).

04 – Edícula com área de 34,68 m².

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica maio 2022 (última referência publicada), o custo global (material e mão de obra) para construções dessa

natureza (PIS) padrão baixo é de R\$ 1.242,75 - (mil duzentos e quarenta e dois reais e setenta e cinco centavos) o m2.

Área construída de 34,68 m2 de conformidade com o croqui em anexo que espelha a realidade da área construída X R\$ 1.242,75 = R\$ 43.098,57 - (quarenta e três mil e noventa e oito reais e cinquenta e sete centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, considerando que para imóveis dessa natureza (PIS) o tempo máximo de “*vida útil*” é de 65 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

De acordo com as declarações da parte autora a construção possui 30 anos, portanto, está será a data base para calcular o grau de depreciação, ou seja, 1.992.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

65

Valor B

100

Valor X (novo Valor A)

30

Resultado

$$X = (30 \cdot 100) / 65 = 46,15$$

46,15% de vida útil

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples*”, portanto, letra “E”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 45,60%, ou seja, valor apurado de R\$ 1.242,75 – 45,60% = R\$ 676,05 – (seiscentos e setenta e seis reais e cinco centavos) o m2.

Área total construída (PIS) de 34,68 m2 x R\$ 676,05 = R\$ 23.445,00 – (vinte e três mil quatrocentos e quarenta e cinco reais) – (arredondando).

Considerando que o imóvel encontra-se com vários danos, inclusive na cobertura de telha de amianto, trincas nas paredes, entre outros (*vide* álbum de fotos), além da depreciação pelo tempo de construção e vida útil, desvalorizamos em 10% o total, portanto, R\$ 23.445,62 – 10% = R\$ 21.101,00 – (vinte e um mil cento e um reais).

Valor total da edícula: R\$ 21.101,00 – (vinte e um mil cento e um reais).

05 - Área de serviço 15,96 m2.

Os mesmos cálculos utilizados para calcular o valor da edícula, com uma redução de 40% por estar semiacabado.

Assim, 15,96 m2 X R\$ 405,63 = R\$ 6.473,85 – (seis mil quatrocentos e setenta e três reais e oitenta e cinco centavos).

Área total construída de 15,96 m2 x m2 X R\$ 405,63 = R\$ 6.473,00 – (seis mil quatrocentos e setenta e três reais) – (arredondando).

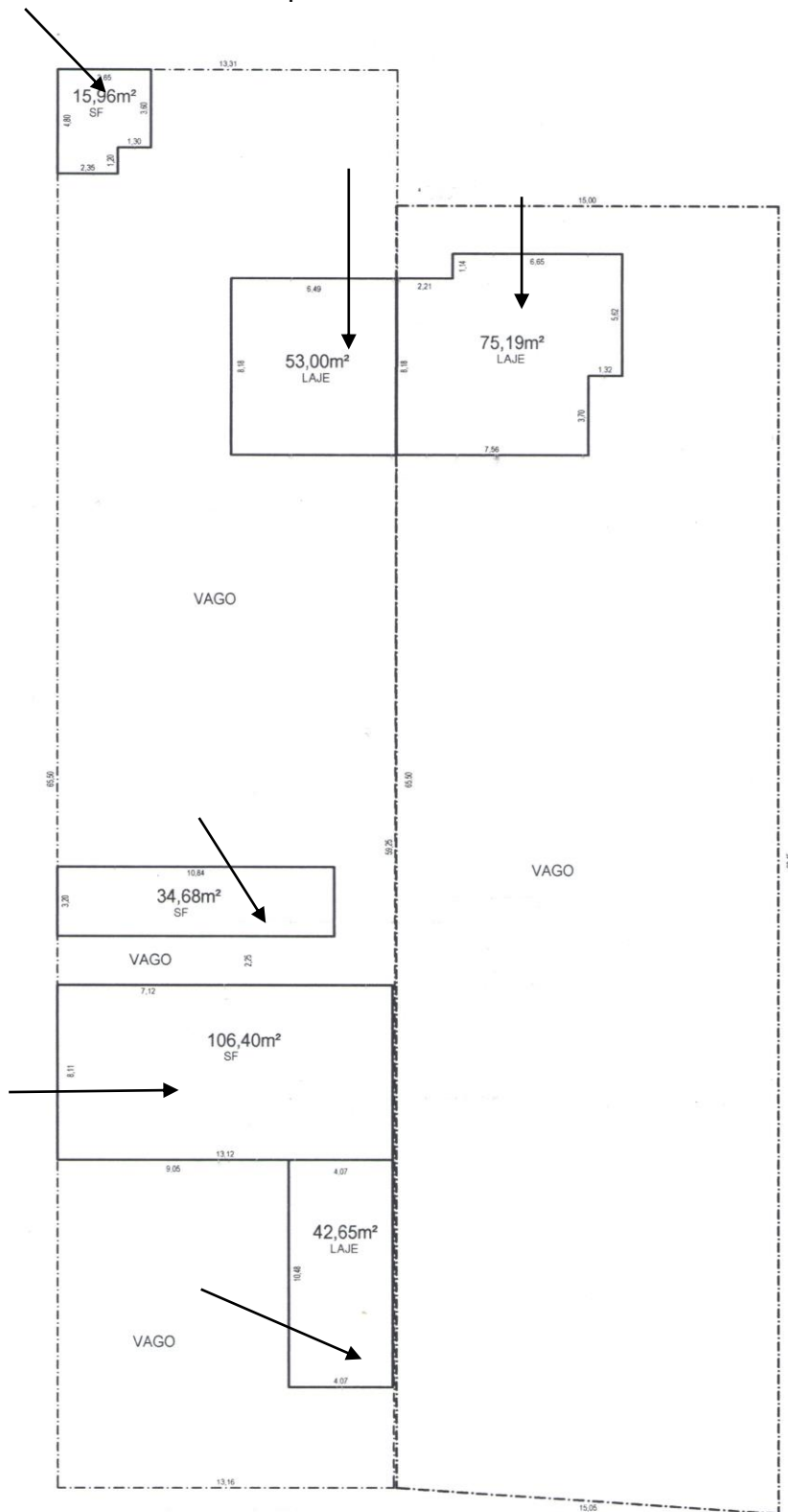
TOTAL DAS BENFEITORIAS

Valor total: R\$ 285.911,50 - (duzentos e oitenta e cinco mil novecentos e onze reais e cinquenta centavos).

Garça, 30 de junho de 2022

Ronaldo Sanches Braccialli
perito nomeado

Croqui atualizado dos imóveis



01 – 42,65 m2 – Área administrativa – 106, 40 m2 – Galpão industrial – 34,68 m2 – Edícula -53,00 m2 +75,19 m2 - Residência - 15,96 m2 – área de serviço

Foto da frente do imóvel comercial/industrial
Rua Carlos Ferrari, 3337



Foto do acesso principal



Mosaico de fotos da área comercial

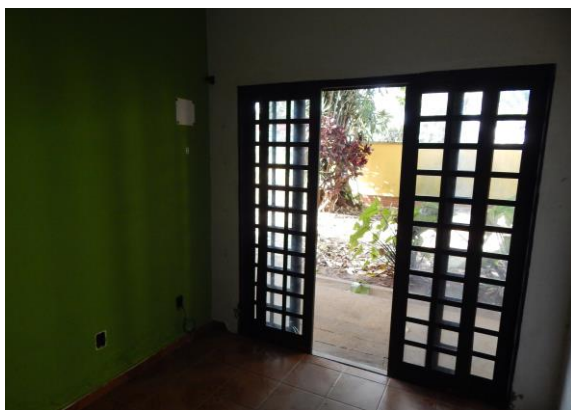


Imagem 01 – recepção



..... Imagem 02 – parcial recepção



Imagem 03 – parcial sala 01

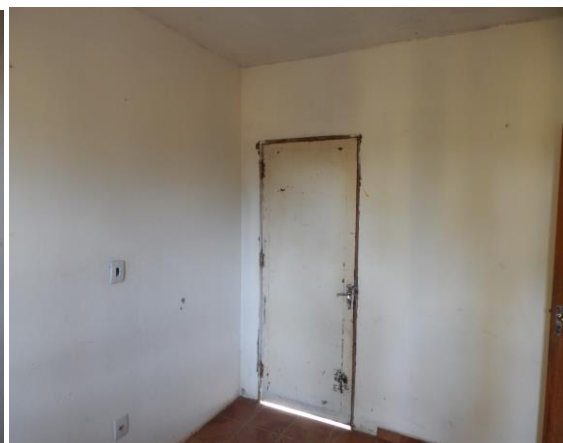


Imagem 04 – parcial sala 02



Imagem 05 – parcial interna.....Imagem 06 -parcial sala 03





Imagem 07 – parcial interna



Imagem 08 – parcial interna



Imagem 09 – parcial sala



Imagem 10 – parcial sanitário (administração)



Imagem 11 – parcial sanitário funcionários



Imagem 12 – parcial sanitário funcionários



Imagem 13 – parcial sanitário funcionários



Imagem 14 – parcial sanitário funcionários



Imagem 15 – parcial galpão industrial



Imagem 16 – parcial galpão industrial



Imagem 17 – parcial galpão industrial



Imagem 18 – parcial galpão industrial



Imagem 19 – parcial interna GI



Imagem 20 – porta dos fundos GI

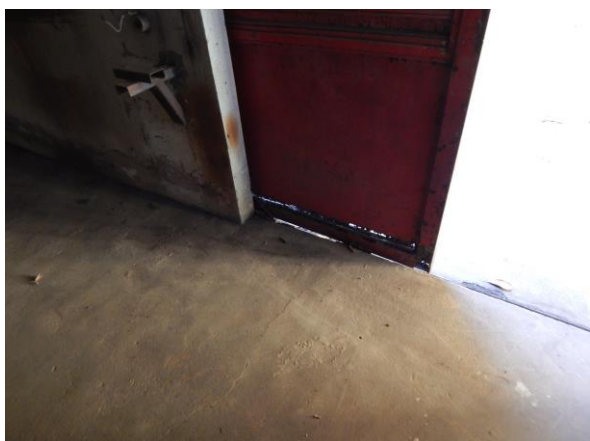


Imagem 21 – portão de acesso ao GI



Imagem 22 – vista lateral área administrativa

Foto da frente do imóvel residencial



Foto acesso a área residencial



Mosaico de fotos da área residencial



Imagem 01 – vista frente da residência



Imagem 02 – vista fundos da residência



Imagem 03 – vista fundos da residência



Imagem 04 – vista dormitório



Imagem 05 – parcial dormitório



Imagem 06 – parcial sanitário inacabado



Imagem 07 – parcial sanitário inacabado



Imagem 08 – parcial dormitório

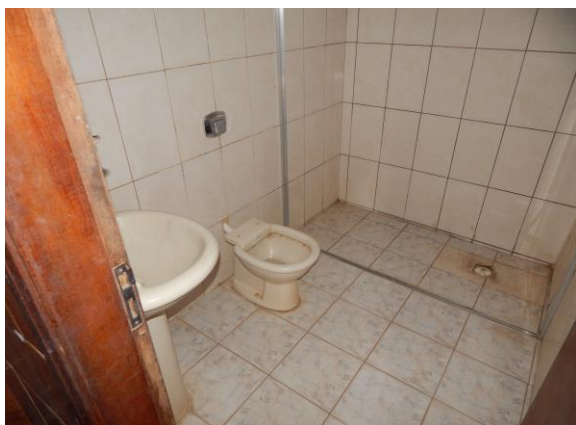


Imagem 09 – parcial sanitário apto



Imagem 10 – parcial dormitório



Imagem 11 – parcial dormitório



Imagem 12 – parcial dormitório



Imagem 13 – parcial quarto



Imagem 14 – parcial interna



Imagem 15 – parcial cozinha



Imagem 16 – parcial cozinha



Imagem 17 – parcial cozinha

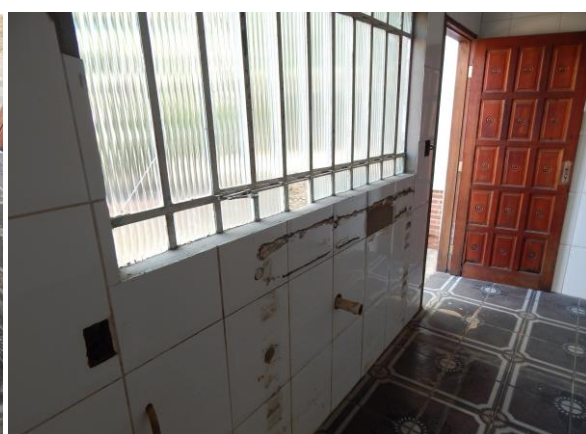


Imagem 18 – parcial cozinha



Imagem 19 – parcial despensa



Imagem 20 – vista geral área descoberta



Imagem 21 – vista geral área descoberta



Imagem 22 – vista área de serviço



Imagem 23 – parcial área de serviço



Imagem 24 – parcial área de serviço



Imagem 25 – vista interna área de serviço



Imagem 26 – vista área de serviço



Imagem 27 – parcial área de serviço



Imagem 28 – vista geral edícula



Imagem 29 – parcial edícula



Imagem 30 – parcial cobertura edícula

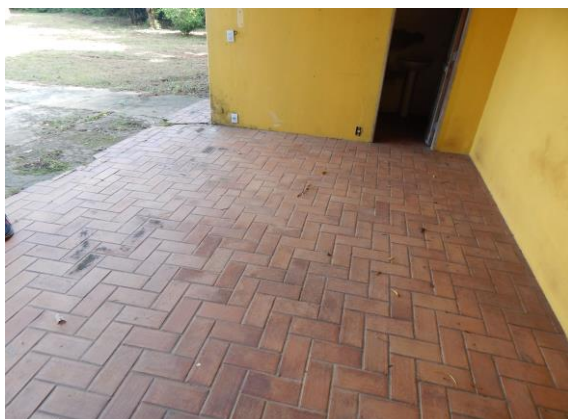


Imagem 31 – parcial piso edícula



Imagem 32 – parcial cobertura edícula



Imagem 33 – parcial sanitário edícula



Imagem 34 – parcial sanitário edícula



Imagem 35 – quarto da edícula



Imagem 36 – muro de divisa área comercial e residencial



Imagem 37 – parcial muro de divisa



Imagem 38 – portão de acesso

QUESITOS DA AUTORA (fls. 266/267)

a - O imóvel situado na Rua Carlos Ferrari, 3337, objeto da perícia. Trata-se de um imóvel comercial ou residencial?

R: Frente comercial fundo residencial.

b - Quantos prédios de construção possuem o imóvel? Qual a metragem de cada um deles?

R: Área administrativa = 42,65 m² – área industrial = 106,40 m² – área residencial considerada = 128,19 m² – área de serviço = 15,96 m² e edícula = 34,68 m².

c - Qual a metragem de construção do muro construído para o imóvel?

R: Segundo documento de fls. 95, 185 metros lineares.

d - Qual a metragem total da área de construção do imóvel incluindo o muro?

R: Prejudicado. Área construída edificada é diferente de área de muros.

e) - Considerado o tempo do imóvel de mais de 30 (trinta) anos. Conforme os documentos dos autos, bem como a análise presencial da perícia. É possível estipular o padrão do tipo de construção?

R: Sim.

f) - Considerando a infraestrutura e superestrutura, que compões em regra 40% do imóvel, é possível identificar a qualidade da construção?

R: Sim, no estado atual de uso e conservação.

g) - Quanto ao acabamento, considerando que o imóvel está há mais de 02 (dois) anos desabitado e em desuso, qual o valor atribuído apenas ao acabamento?

R: Prejudicado.

h) - Qual é o valor que pode ser atribuído, especificamente, à infraestrutura e superestrutura do imóvel?

R: Prejudicado, detalhes da avaliação estão no laudo.

I) - Qual o valor atribuído à construção apenas do muro do imóvel?

R: Prejudicado.

j) - Qual o valor, em média gasto com a mão-de-obra para a construção de um imóvel, com mesma metragem do objeto de perícia, compondo toda a área de construção, inclusive muros?

R: Vide laudo.

k) - Qual o valor estipulado do imóvel, considerando a infraestrutura, superestrutura, muro, em total de metragem construído, analisando conforme o objetivo dos autos de indenização por benfeitoria/construção realizada?

R: Vide conclusão do laudo.

l) - Qual o valor de Custo Unitário Padrão da Construção Civil CUB do Sinduscon-SP para a construção comercial?

R: Vide laudo.

QUESITOS DO REQUERIDO (fls. 247/249)

01) - Considerando que o lote 20 foi doado para a Empresa por meio da escritura pública em 12/02/1997, conforme doc. em anexo, e pelos documentos constantes das págs. 119 e 121, o endereço da atividade industrial foi alterado para Rua Carlos Ferrari nº 3337 (local atual do prédio) em 13/05/1999, considerando que não existe nenhum projeto aprovado de construção no Município (doc. 123/141) para comprovar a data da construção, é possível por meio de aplicativo de buscas ou outro meio precisar há quantos anos fora construído o prédio constante deste lote, bem como as demais benfeitorias, portões, passeios, telhados, etc.?

R: Prejudicado. Conforme declarado na petição da autora (fls. 266), item “e”, ela confessa que a construção possui mais de 30 anos.

02) - Considerando pelos documentos em anexo, o lote 22 foi doado para a Empresa em 2011, é possível informar se o prédio constante deste lote foi construído neste mesmo período?

R: Prejudicado.

03) - A parte elétrica, portas, janelas, pisos, pinturas e outros itens necessários e úteis estão em bom estado de conservação?

R: Não.

04) - Pelos documentos as págs. 123/141, onde consta construção industrial e residencial, bem como as características da construção do prédio localizado no fundo do lote, é possível constatar que esse prédio (construído nos fundos do lote) se trata realmente de um prédio residencial?

R: Si. Pelas características se trata de um imóvel de natureza residencial.

05) - Pelas características de construção, qual prédio era destinado exclusivamente a atividade industrial e qual a sua metragem?

R: O prédio de número 3337, com área de 149,50 m² da Rua Carlos Ferrari.

06) - Se há um imóvel residencial no local, qual a sua metragem?

R: Sim, com área total e atual de 178,83 m².

07) - Pela tabela de Custo Unitário Padrão da Construção Civil – CUB do Sinduscon-SP, qual o índice de depreciação dos referidos imóveis?

R: *Vide* laudo.

08) - Qual o valor de mercado dos prédios, muros, portão e demais itens que podem ser valorados de forma individualizada?

R: *Vide* laudo.

09) - Existem vizinhos no imóvel? Caso a resposta seja afirmativa, existem documentos que comprova que o muro foi construído somente pela Empresa Giusti e Menezes?

R: Sim, vizinhança industrial, não existindo documentos que possam efetivamente comprovar que a construção dos muros de divisas foi construído pela autora.

10) - Anexar fotos e demais documentos que demonstre o estado de conservação do imóvel.

R: *Vide* álbum de fotos em anexo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GARÇA

FORO DE GARÇA

1ª VARA

Praça Martinho Funchal de Barros, 50, Garça-SP - 17400-000

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000067-75.2022.8.26.0201**
 Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Propriedade**
 Requerente: **Giusti & Menezes Ltda**
 Requerido: **MUNICÍPIO DE GARÇA, CNPJ 44.518.371/0001-35**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Lima Ribeiro Raia**

Vistos.

Trata-se de liquidação das benfeitorias realizadas no imóvel objeto de ação de reintegração de posse.

Em sua impugnação (p. 101/112) alega a municipalidade que só deve ser indenizado o imóvel construído com a finalidade industrial, excluindo-se a área residencial irregular. Pretende ainda a compensação do valor da avaliação com os tributos em atraso.

Determinada a avaliação das benfeitorias, o laudo pericial foi juntado às fls. 336/363.

É o relatório. Decido.

Ao contrário do sustentado pelo exequente de que "nunca houve uma casa residencial nos terrenos, objeto da presente liquidação, mas sim, um imóvel que era utilizado como moradia, por extrema necessidade da utilização da empresa, tendo em vista os horários de expediente dos Funcionários" (p. 184), colhe-se da sentença o seguinte:

"Além disso, houve destinação diversa aos imóveis, pois **o local vem sendo utilizado como moradia**" e **"averiguando-se apenas uma residência, cujos filhos da parte ré dormiam nos quartos** (fls. 384/386). Ademais, **a existência de residência no local também foi confirmada pela sócia-proprietária da parte ré em boletim de ocorrência lavrado a seu pedido** (fls. 83/84)."

Desse modo, o exequente edificou uma residência no local sem a anuência do Município, em benefício e conforto próprio, de modo que tal benfeitoria não é indenizável. fls. 388

Quanto ao direito de compensação, entendo que o executado deverá realizar o pagamento do valor total devido nestes autos e, nos processos em que executa as dívidas que a parte executada possui com o Município, requerer a penhora do crédito no rosto destes autos, uma vez que os débitos não são da mesma natureza, o que, em tese, desautorizaria a aplicação do instituto.

No tocante ao montante da indenização, o perito do juízo elaborou laudo conforme as normas técnicas exigidas para avaliações como a do caso em tela e especificou claramente a forma pela qual encontrou o valor da área.

Ao responder aos quesitos o fez em pormenores, com clareza, de modo a transmitir ao julgador a segurança necessária para o deslinde da questão, mesmo porque o valor apontado não se mostra discrepante ou fora da realidade e houve concordância das partes.

Quanto ao muro, deve prevalecer a manifestação do perito no sentido de que (p. 376): "não existe documentos que possam efetivamente comprovar que a construção dos muros de divisas foi construído pela autora."

Portanto, o laudo detalhado e bem fundamentado, que serviu de base para a fixação do *quantum* devido como indenização, deve prevalecer, razão pelo qual homologo-o pelo valor ali encontrado de **R\$ 119.670,50** (excluídas as áreas de serviço, residencial e edícula).

Intime-se.

Garça, 09 de agosto de 2022.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARÇA
Estado de São Paulo

TERMO DE COMPROMISSO E RESPONSABILIDADE

Pelo presente termo, de um lado o **MUNICÍPIO DE GARÇA**, inscrito no CNPJ nº 44.518.371/0001-35, com sede na cidade de Garça, Estado de São Paulo, na Praça Hilmar Machado de Oliveira nº 102, Centro, representado neste ato pelo Prefeito Municipal, Sr. **JOÃO CARLOS DOS SANTOS**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.262.277-5 SSP/SP e inscrito no CPF nº 061.759.778-23, residente e domiciliado na Rua Fausto Floriano de Toledo, nº 774, nesta cidade de Garça, Estado de São Paulo, devidamente assistido pelo Procurador-Geral do Município, abaixo assinado, e de outro lado à empresa **"R J DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS"**, inscrita no CNPJ nº 33.339.927/0001-00, com endereço na Rua Carlos Ferrari, nº 3325, Distrito Industrial Prefeito Valentim Fernandes, CEP 17.406-204, representada neste ato por **ROBERTO JOSÉ DA SILVA**, casado, brasileiro, empresário, portador número de CPF 221.670.268-46 e de RG número 34.170.789 residente e domiciliado na Rua Jorge Krugner, 37, Bairro Jardim Imperador, CEP 17.400-000, na cidade de Garça, SP, têm, entre si, justo e contratado o que segue.

O presente termo encontra-se vinculado ao Protocolo 1Doc. 9.190/2022 e Ata de Reunião da Comissão do Distrito Industrial realizada no dia 12/01/2023.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1. O Município de Garça é o legítimo proprietário e possuidor dos lotes 20P, 22P - ÁR, da Quadra D, do Distrito Industrial Pedro Valentim Fernandes, na Rua Carlos Ferrari nº 3.337, Área 01, na cidade de Garça, Estado de São Paulo.

1.2. A Empresa **"R J DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS"**, através do Protocolo 9.190/2022, solicitou ao Município de Garça a doação com encargos dos lotes descritos no item 1.1, a qual depende de autorização legislativa para concretização.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO COMPROMISSO:

2.1. Os lotes descritos na Cláusula Primeira são objetos de discussão judicial, pela qual a antiga Donatária Giusti & Menezes LTDA, através do Processo nº 0000067-75.2022.8.26.0201, em trâmite pela 1ª Vara Judicial da Comarca de Garça/SP, pleiteia em desfavor do Município de Garça a majoração da indenização das benfeitorias realizadas no imóvel, que atualmente está fixada no valor de R\$ 119.670,50 (cento e dezenove mil, seiscentos e setenta reais e cinquenta centavos), podendo sofrer alteração de valor em razão de determinação judicial de vias recursais.

2.2. A empresa **"R J DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS"**, interessada em prosseguir com as doações dos lotes 20P, 22P - ÁR, da Quadra D, do Distrito Industrial Pedro Valentim Fernandes, na Rua Carlos Ferrari nº 3.337, Área 01, na cidade de Garça, CEP 17.406-204, expressamente assume o compromisso de ressarcir a indenização em favor da empresa Giusti & Menezes LTDA, independentemente da modificação do valor discutido judicialmente, na forma proposta pelo Município de Garça, bem como que perderá o direito à exploração da área recebida independentemente de qualquer ato de intimação ou notificação na remota hipótese de descumprimento de obrigações assumidas perante o Município de Garça, relacionadas ao referido imóvel ou questões propriamente de encargos da doação.

CLÁUSULA TERCEIRA - DENUNCIAÇÃO DA LIDE E CHAMAMENTO AO PROCESSO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GARÇA
Estado de São Paulo

5.1. As partes estabelecem que o Município de Garça, caso seja demandado por questões relacionadas aos lotes 20P, 22P - ÁR, da Quadra D, do Distrito Industrial Pedro Valentim Fernandes, poderá denunciar a lide ou chamar ao processo a empresa **"R J DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS"**, nos termos do artigo 125, I e II e art. 130, III, ambos do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA QUARTA – DA RESPONSABILIDADE:

6.1. A empresa **"R J DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS"** obriga-se, como encargo da doação, a utilizar os lotes a serem doados para execução de suas atividades empresariais, nos termos do Plano apresentado a Municipalidade, devendo respeitar os prazos e condições da Lei Municipal nº 5.238/2018.

6.2. A doação a que se refere o presente termo, com dispensa de licitação, será autorizada por lei e efetivada mediante Escritura Pública, outorgada somente após comprovado o cumprimento das disposições da legislação de doação e aos artigos 9º, 10 e 11 da Lei Municipal nº 5.238/2018, devendo constar obrigatoriamente os encargos da donatária, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, nos termos do § 4º do artigo 17 da Lei nº 8.666/93, sob pena de nulidade do ato.

6.3. Na Escritura Pública de doação do imóvel constará, obrigatoriamente, cláusula em que a donatária se obrigue a atender à finalidade e aos prazos legais, a forma de ressarcimento das benfeitorias recebidas e realizadas pela empresa Giusti & Menezes LTDA, sob pena de reversão automática do objeto doado ao patrimônio municipal.

CLÁUSULA QUINTA – IRREVOGABILIDADE:

7.1. Este instrumento é feito em caráter irrevogável e irretratável, respondendo pelo seu fiel cumprimento os sócios, herdeiros e sucessores da empresa **"R J DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS"**.

CLÁUSULA SEXTA – DO FORO:

Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorram deste instrumento, as partes elegem o Foro da Comarca de Garça, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E por estarem as partes de pleno acordo com o aqui ajustado, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias iguais teor e forma, para idênticos efeitos, na presença de 2 (duas) testemunhas que também assinam.

Garça/SP, 28 de março de 2023.

JOÃO CARLOS DOS SANTOS
Prefeito Municipal

DANIEL MESQUITA DE ARAÚJO
Procurador-Geral do Município
OAB/SP 313.948



R J DA SILVA MATERIAIS ELÉTRICOS

ROBERTO JOSÉ DA SILVA

RECONHECIMENTO DE
FIRMA NO VERSO **CPF 221.670.268-46**

Testemunhas:

1. BRUNO HENRIQUE SERRÃO RG nº 40703389-0

2. Alexandra Santoni RG nº 40.294.656-X



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE GARÇA - SP
Carolina Helena Sartori Gottardi - Tabella
Rua Barão do Rio Branco, 257 - Centro - Garça - SP - CEP: 17400-082 - Fone: (14) 3474-0306 / 3406-4329

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de :
ROBERTO JOSE DA SILVA

documento SEM VALOR ECONOMICO e sua fe. Em test. da verdade.
GARÇA, 29 de Março de 2023

MATEUS GOMES MOLINA RODRIGUES - ESCRIVENTE
R#0.11 ATENDENTE:35

12818
FIRMA 1
S10330AA015292

QR CODE

Mateus Gomes Molina Rodrigues
Escrivente



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

RIAG - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE GARÇA
COMARCA DE GARÇA - ESTADO DE SÃO PAULO

BEL. PAULO ANTONIO IGNÁCIO DA SILVA
OFICIAL/TABELIÃO

MATRÍCULA
33.196

FICHA
1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE GARÇA - SP

CNS: - 11.970-1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL


IMÓVEL: UM TERRENO constituído por parte dos lotes n°s 20 e 22, da quadra "D", do Distrito Industrial, no perímetro urbano deste município e única circunscrição imobiliária da comarca de Garça, com a área total de 882,06 metros quadrados, identificado como Área 01, dentro do seguinte roteiro: "começa em um ponto localizado no alinhamento esquerdo da Rua Carlos Ferrari, à 243,50 metros da confluência dos alinhamentos da Avenida José Lorenzetti e Rua Carlos Ferrari; daí, segue pelo alinhamento da Rua Carlos Ferrari, na extensão de 22,71 metros; daí, deflete à esquerda e segue na extensão de 38,84 metros, confrontando com a Área 02 - lotes 20P e 22P (Matrícula n° 33.197); daí deflete à esquerda e segue na extensão de 22,71 metros, confrontando com a Área 02 - lotes 20P e 22P (Matrícula n° 33.197); daí, deflete à esquerda e segue na extensão de 38,84 metros, confrontando com o lote 18, até o alinhamento da Rua Carlos Ferrari, ponto onde teve início".

CADASTRO MUNICIPAL: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Garça, sob os n°s 42007202 e 42007200.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE GARÇA, CNPJ. 44.518.371/0001-35, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na cidade de Garça/SP, na Praça Hilmar Machado de Oliveira, n° 102, Bairro Centro.

TÍTULO AQUISITIVO: Adquirido em área maior através dos R.01-M.1.960, de 16/02/1977; R.01-M.4.532, de 30/07/1979; R.01-M.6.021, de 20/05/1981; R.01-M.6.022, de 20/05/1981; e R.01-M.6.024, de 20/05/1981. Matrículas anteriores n°s 20.750 e 21.043, deste Registro Imobiliário. Garça, 28 de Novembro de 2022. O Substituto do Oficial, (Marcelo Carrascossi Sasso). Prot. 158.619, em 08/11/2022.

Em. R\$11,95 - demais emolumentos isenta. Selo Digital: 1197013F10A0000017395222L.

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 1. pag., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 33196, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais, ou ações reais e pessoais reipersecutórias, além do que nela contém.	Emolumentos 40,91
	Estado 0,00
	Sec. Fazenda 0,00
	Registro Civil 0,00
	Trib. Justiça 0,00
	Ministério Público 0,00
	Imposto Municipal 0,00
	TOTAL 40,91
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	 Marcelo Carrascossi Sasso Substituto do Oficial
Garça, 09 de maio de 2023	



SELO DIGITAL

1197013F30E00000086628236

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Oficial de Registro de Imóveis e
Anexos - Comarca de Garça - SP

MARCELO CARRASCOSSI SASSO
Substituto do Oficial

RTAG003 09MAI23 #40.91CECXII

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Garça - SP

11970-1 - AA 158635

11970-1-155001-165000-0123



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE GARÇA.

P. 0000067-75.2022.8.26.0201

RONALDO SANCHES BRACCIALLI, perito nomeado às fls. ??, nos autos da Liquidação de Sentença, movida por GIUSTI & MENEZES LTDA., em face do MUNICÍPIO DE GARÇA, respeitosamente comparece perante Vossa Excelência, com a finalidade de apresentar o Laudo de Avaliação dos imóveis de natureza urbana (Industrial e Residencial) objeto das Matrículas 20.730 e 21.043 ambas do CRI da Comarca de Garça, composto de 28.

- **Galpão Industrial: R\$ 70.315,50 - (setenta mil trezentos e quinze reais e cinquenta centavos).**
 - **Área administrativa: R\$ 49.355,00 - (quarenta e nove mil trezentos e cinquenta e cinco reais).**
 - **Área residencial: R\$ 138.667,00 - (cento e trinta e oito mil seiscentos e sessenta e sete reais).**
 - **Área da edícula: R\$ 21.101,00 - (vinte e um mil cento e um reais).**
 - **Área de serviço: R\$ 6.473,00 - (seis mil quatrocentos e setenta e três reais e oitenta e cinco centavos).**
- Valor total: R\$ 285.911,50 - (duzentos e oitenta e cinco mil novecentos e onze reais e cinquenta centavos).**

Nestes termos, junta-se aos autos.

P. E., Deferimento.

Garça, 30 de junho de 2022

Ronaldo Sanches Braccialli

Perito nomeado

01 - SOLICITANTE: Juízo da Primeira Vara da Comarca de Garça (SP).

02 - AUTORA: Giusti & Menezes.

03 - REQUERIDO: Município de Garça.

IMÓVEIS

04 - FINALIDADE: Avaliação visando apurar o valor de mercado das benfeitorias edificadas nos imóveis localizados na Rua Carlos Ferrari, 3337 e 3341 – Quadra D – Lotes 20 e 22 – Distrito Industrial Prefeito Pedro Valentim Fernandes – Inscrições municipais números 0042007200 e 0042007202 – 3ª Zona.

05 - SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

- Distância aproximada do centro comercial: 3,4 Km.
- Aproveitamento da área: XX%.
- Área territorial de cada um dos lotes: 866,79 e 897,75 m2.
- Área construída comercial: 149,05 m2 = 106,40 m2 (GI) produção e 42,65 m2 administração.
- Área construída residencial: 128,19 m2.
- Área construída edícula (churrasqueira): 34,68 m2.
- Área construída de serviço: 15,96 m2.

06 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: região servida por todos os melhoramentos públicos, sem exceção: rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, galerias de captação de águas pluviais, serviço de coleta de lixo, *internet* via cabo, iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias/sarjetas, traçado da via pública retilíneo com dupla mão de direção.

07 - ZONEAMENTO: O imóvel está situado na Zona Urbana 3ª zona (industrial).

FOTO SATÉLITE GOOGLE - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



08 - PRESSUPOSTOS

O laudo é apresentado resumidamente nos termos da norma NBR 1453-3.

09 - METODOLOGIA

Relativamente as benfeitorias (construção), considerando as condições atuais de uso e conservação dos imóveis, material empregado, acabamento, arquitetura, vida útil, entre outros elementos.

10 - DA VISTORIA

Comparecemos no local do imóvel no dia 17.06.22 às 14:00 horas, horário previamente agendado com as partes, sendo franqueado o acesso nos imóveis.

Para realização do trabalho foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

Vistoria no imóvel, coleta de dados e características gerais do local, consulta no Departamento de Cadastro de Imóvel da Prefeitura de Garça.

11 - OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO/AVALIAÇÃO: o presente laudo tem por objetivo apurar e fornecer elementos seguros para alienação dos imóveis dentro dos valores praticados no mercado imobiliário local.

12 – Esclarecimentos ao Juízo.

A fim de possibilitar uma avaliação mais justa as construções foram separadas, ou seja, a parte comercial da residencial, conforme croqui atualizado juntado.

13 - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Imóvel comercial: Trata-se de construção de alvenaria com telhado tipo caixa, com estrutura metálica e coberta com telhas de cimento amianto, com teto de laje pré-moldada (área administrativa) e parte (GI) sem forro apenas com estrutura metálica coberta com telhas de cimento amianto.

A área comercial é composta por 03 salas, um sanitário, recepção, um galpão industrial e sanitários de funcionários.

Acabamento: O galpão industrial possui piso de concreto desempenado, acesso para o quintal por meio de uma porta metálica de duas folhas bem danificadas, paredes sujas e com total falta de manutenção.

O sanitário que atende a produção possui laje pré-moldada, piso cerâmico padrão popular, portas de madeira, louças padrão popular, com abertura para ventilação, em estado regular de uso e conservação.

As salas do setor administrativo possuem laje pré-moldada, com piso cerâmico padrão popular e cimento queimado, portas de madeira e esquadrias de madeira com vidro e metálicas com vidro. O sanitário que serve essa área possui paredes revestidas com azulejos até o teto, porta de madeira, piso cerâmico, louças padrão popular. Foram observadas nessa área paredes apresentando trincas, pinturas totalmente danificadas, com falta de manutenção. A sala de recepção possui esquadrias e porta metálica com vidros em bom estado de uso e conservação.

Não foi possível conferir o estado de conservação da parte elétrica haja vista que encontra-se desativada.

Imóvel residencial: Trata-se de construção de alvenaria, com telhado de duas águas, coberto com telhas cerâmica, com laje pré-moldada, contendo os seguintes cômodos: 04 quartos, sendo 01 com sanitário, 02 com sanitários inacabados, e outro sem, cozinha, despensa, piso cerâmico padrão popular, janelas metálicas com vidro, piso cerâmicos padrão popular, sanitário com paredes revestidas até o teto, louça e metais padrão econômico. As paredes da cozinha são revestidas com azulejo até o teto.

O imóvel encontra-se parcialmente danificado, necessitando de muita manutenção.

Edícula: Trata-se de construção de alvenaria, com estrutura metálica coberta com telhas de cimento amianto, contendo um sanitário, 01 quarto, piso cerâmico, ao que tudo indica seria uma área de lazer, necessitando de muita manutenção.

As edificações não possuem projetos aprovados pela Prefeitura de Garça, contudo, segundo consta da petição da parte autora (fls. 266), o imóvel possui mais de 30 anos, de maneira que para efeito de depreciação iremos considerar o ano de 1992.

O imóvel de natureza comercial ou industrial com área de **106,40 m²**, nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na sua construção, acabamento, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão baixo de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “D”, “*entre regular e reparos simples*” conforme preceitua a Tabela Ross-Heidecke.

Parte do imóvel comercial ou setor administrativo com área de **42,65 m²**, nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na sua construção, acabamento e detalhes, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão normal de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “E”, “*reparos simples*” conforme preceitua a Tabela Ross-Heidecke.

Relativamente ao imóvel residencial + área de serviço com área total de **144,15 m²**, nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na sua construção, acabamento, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão normal e semiacabado (condições atuais) de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “E”, “*reparos simples*” conforme preceitua a Tabela Ross-Heidecke.

Relativamente a edícula com área de **34,68 m²**, nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na sua construção, acabamento, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão baixo de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “E”, “*reparos simples*” conforme preceitua a Tabela Ross-Heidecke.

VALOR DO M2 DA ÁREA CONSTRUÍDA – BENFEITORIAS

01 - Galpão Industrial (GI) com área de 106,40 m².

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica maio 2022 (última referência publicada), o custo global (material e mão de obra) para construções dessa natureza (GI) é de R\$ 1.067,64 - (mil e sessenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) o m².

Área construída de 106,40 m² de conformidade com o croqui em anexo que espelha a realidade da área construída X R\$ 1.067,64 = R\$ 113.596,89 - (cento e treze mil quinhentos e noventa e seis reais e oitenta e nova centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, considerando que para imóveis dessa natureza (Galpões) o tempo máximo de “*vida útil*” é de 70 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

De acordo com as declarações da parte autora a construção possui 30 anos, portanto, está será a data base para calcular o grau de depreciação, ou seja, 1.992.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

70

Valor B

100

Valor X (novo Valor A)

30

Resultado

$$X = (30 \times 100) / 70 = 42,86$$

42,86% de vida útil

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples*”, portanto, letra “E”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 38,10%, ou seja, valor apurado de R\$ 1.067,64 – 38,10% = R\$ 660,86 – (seiscentos e sessenta reais e oitenta e seis centavos) o m2.

Área total construída do GI de 106,40 m2 x R\$ 660,86 = R\$ 70.315,50 – (setenta mil trezentos e quinze reais e cinquenta centavos).

02 - Área administrativa (CSL) com área de 42,65 m2.

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica maio 2022 (última referência publicada), padrão normal o custo global (material e mão de obra) para construções dessa natureza (CSL) é de R\$ 1.869,52 - (mil oitocentos e sessenta e nova reais e cinquenta e dois centavos) o m2.

Área construída de 42,65 m2 de conformidade com o croqui em anexo que espelha a realidade da área construída X R\$ 1.869,52 = R\$ 79.735,02 - (setenta e nove mil setecentos e trinta e cinco reais e dois centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, considerando que para imóveis dessa natureza (CSL) o tempo máximo de “*vida útil*” é de 70 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

De acordo com as declarações da parte autora a construção possui 30 anos, portanto, está será a data base para calcular o grau de depreciação, ou seja, 1.992.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

70

Valor B

100

Valor X (novo Valor A)

30

Resultado

$$X = (30 \times 100) / 70 = 42,86$$

42,86% de vida útil

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples*”, portanto, letra “E”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 38,10%, ou seja, valor apurado de R\$ 1.869,52 – 38,10% = R\$ 1.157,23 – (mil cento e cinquenta e sete reais e vinte e três centavos) o m2.

Área total construída (CSL) de 42,65 m2 x R\$ 1.157,23 = R\$ 49.355,85 – (quarenta e nove mil trezentos e cinquenta e cinco reais)- arredondando).

03 - Área residencial (R-1) de 128,19 m2.

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica maio 2022 (última referência publicada), o custo global (material e mão de obra) para construções dessa natureza (R-1) padrão normal é de R\$ 2.209,44 - (dois mil duzentos e nove reais e quarenta e quatro centavos) o m2.

Área construída de 128,19 m2 de conformidade com o croqui em anexo que espelha a realidade da área construída X R\$ 2.209,44 = R\$ 283.228,11 - (duzentos e oitenta e três mil duzentos e vinte e oito reais e onze centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, considerando que para imóveis dessa natureza (CSL) o tempo máximo de “*vida útil*” é de 65 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

De acordo com as declarações da parte autora a construção possui 30 anos, portanto, está será a data base para calcular o grau de depreciação, ou seja, 1.992.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

65

Valor B

100

Valor X (novo Valor A)

30

Resultado

$$X = (30 \times 100) / 65 = 46,15$$

46,15% de vida útil

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples*”, portanto, letra “E”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 45,60%, ou seja, valor apurado de R\$ 2.209,44 – 45,60% = R\$ 1.201,93 – (mil duzentos e um reais e noventa e três centavos) o m².

Área total construída (R-1) de 128,19 m² x R\$ 1.201,93 = R\$ 154.075,40 – (cento e cinquenta e quatro mil e setenta e cinco reais e quarenta centavos).

Considerando que o imóvel encontra-se semiacabado e com vários danos, inclusive instalações elétricas, portas abertas sem acabamento, sanitários entre outros (*vide* álbum de fotos), além da depreciação pelo tempo de construção e vida útil, desvalorizamos em 10% o total, portanto, R\$ 154.075,40 – 10% = R\$ 138.667,00 – (cento e trinta e oito mil seiscentos e sessenta e sete reais).

Valor total da residência: R\$ 138.667,00 – (cento e trinta e oito mil seiscentos e sessenta e sete reais).

04 – Edícula com área de 34,68 m².

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica maio 2022 (última referência publicada), o custo global (material e mão de obra) para construções dessa

natureza (PIS) padrão baixo é de R\$ 1.242,75 - (mil duzentos e quarenta e dois reais e setenta e cinco centavos) o m2.

Área construída de 34,68 m2 de conformidade com o croqui em anexo que espelha a realidade da área construída X R\$ 1.242,75 = R\$ 43.098,57 - (quarenta e três mil e noventa e oito reais e cinquenta e sete centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, considerando que para imóveis dessa natureza (PIS) o tempo máximo de “*vida útil*” é de 65 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

De acordo com as declarações da parte autora a construção possui 30 anos, portanto, está será a data base para calcular o grau de depreciação, ou seja, 1.992.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

65

Valor B

100

Valor X (novo Valor A)

30

Resultado

$$X = (30 \cdot 100) / 65 = 46,15$$

46,15% de vida útil

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples*”, portanto, letra “E”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 45,60%, ou seja, valor apurado de R\$ 1.242,75 – 45,60% = R\$ 676,05 – (seiscentos e setenta e seis reais e cinco centavos) o m2.

Área total construída (PIS) de 34,68 m2 x R\$ 676,05 = R\$ 23.445,00 – (vinte e três mil quatrocentos e quarenta e cinco reais) – (arredondando).

Considerando que o imóvel encontra-se com vários danos, inclusive na cobertura de telha de amianto, trincas nas paredes, entre outros (*vide* álbum de fotos), além da depreciação pelo tempo de construção e vida útil, desvalorizamos em 10% o total, portanto, R\$ 23.445,62 – 10% = R\$ 21.101,00 – (vinte e um mil cento e um reais).

Valor total da edícula: R\$ 21.101,00 – (vinte e um mil cento e um reais).

05 - Área de serviço 15,96 m2.

Os mesmos cálculos utilizados para calcular o valor da edícula, com uma redução de 40% por estar semiacabado.

Assim, 15,96 m2 X R\$ 405,63 = R\$ 6.473,85 – (seis mil quatrocentos e setenta e três reais e oitenta e cinco centavos).

Área total construída de 15,96 m2 x m2 X R\$ 405,63 = R\$ 6.473,00 – (seis mil quatrocentos e setenta e três reais) – (arredondando).

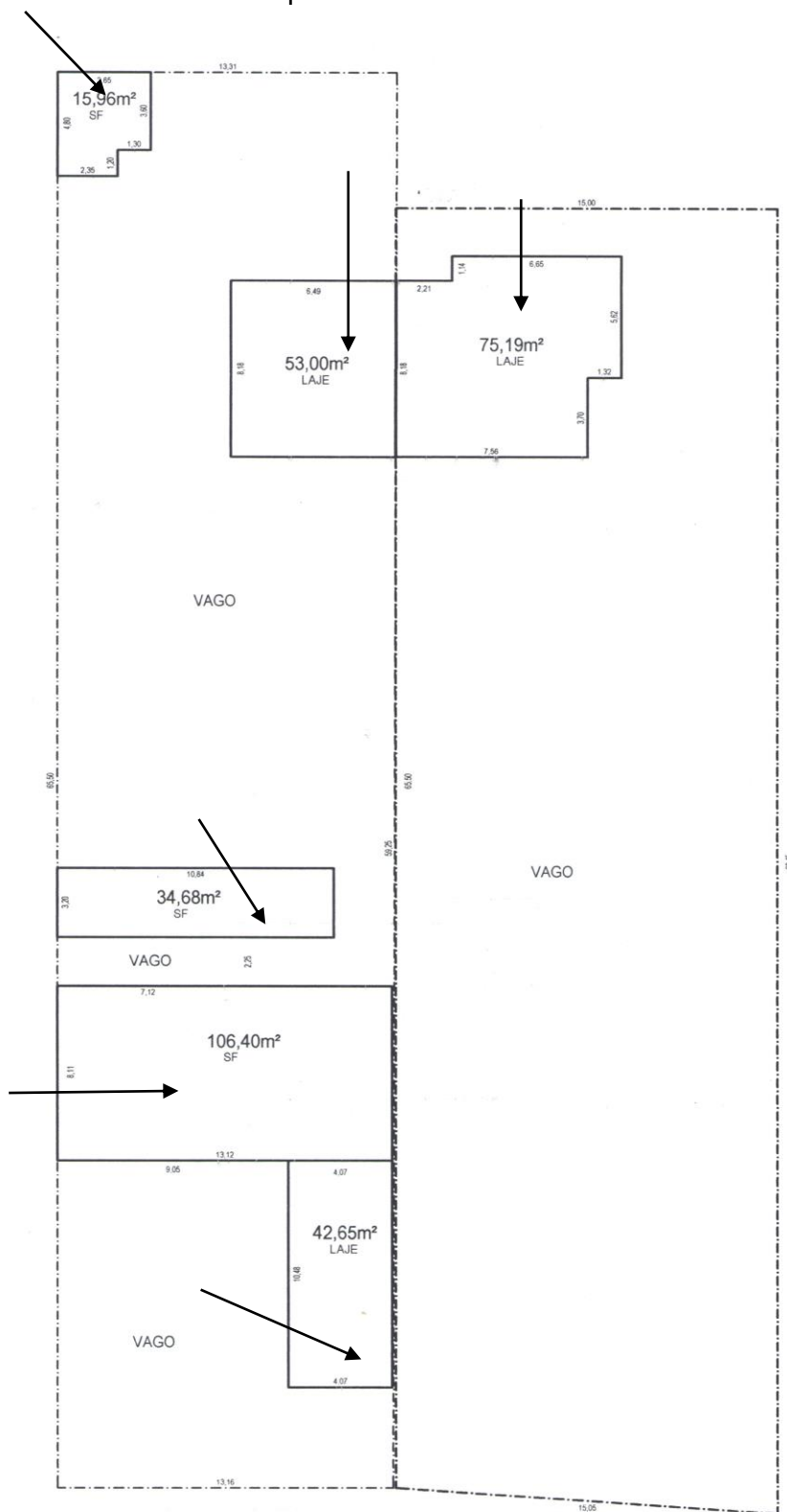
TOTAL DAS BENFEITORIAS

Valor total: R\$ 285.911,50 - (duzentos e oitenta e cinco mil novecentos e onze reais e cinquenta centavos).

Garça, 30 de junho de 2022

Ronaldo Sanches Braccialli
perito nomeado

Croqui atualizado dos imóveis



01 – 42,65 m2 – Área administrativa – 106,40 m2 – Galpão industrial – 34,68 m2 – Edícula -53,00 m2 +75,19 m2 - Residência - 15,96 m2 – área de serviço

Foto da frente do imóvel comercial/industrial
Rua Carlos Ferrari, 3337



Foto do acesso principal



Mosaico de fotos da área comercial

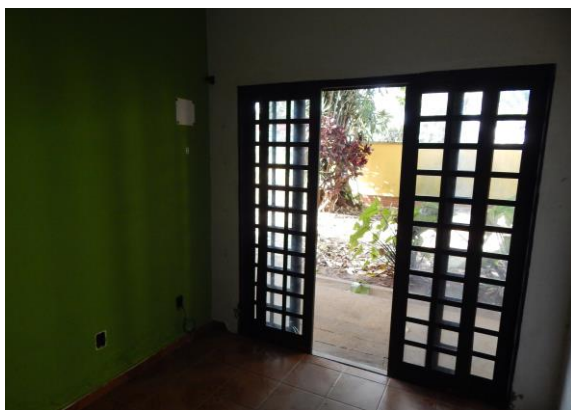


Imagem 01 – recepção



..... Imagem 02 – parcial recepção



Imagem 03 – parcial sala 01

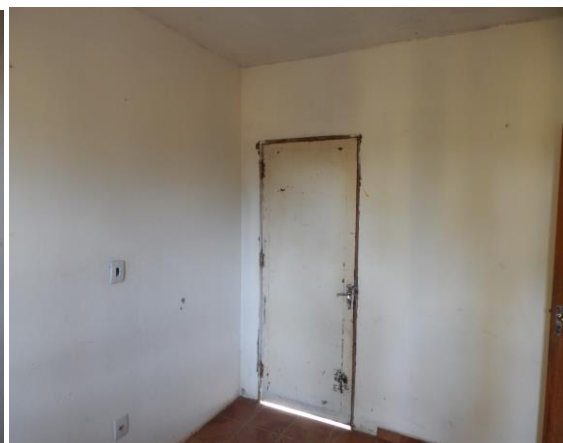


Imagem 04 – parcial sala 02



Imagem 05 – parcial interna.....Imagem 06 -parcial sala 03





Imagem 07 – parcial interna



Imagem 08 – parcial interna



Imagem 09 – parcial sala



Imagem 10 – parcial sanitário (administração)



Imagem 11 – parcial sanitário funcionários



Imagem 12 – parcial sanitário funcionários



Imagem 13 – parcial sanitário funcionários



Imagem 14 – parcial sanitário funcionários



Imagem 15 – parcial galpão industrial



Imagem 16 – parcial galpão industrial



Imagem 17 – parcial galpão industrial



Imagem 18 – parcial galpão industrial



Imagem 19 – parcial interna GI



Imagem 20 – porta dos fundos GI

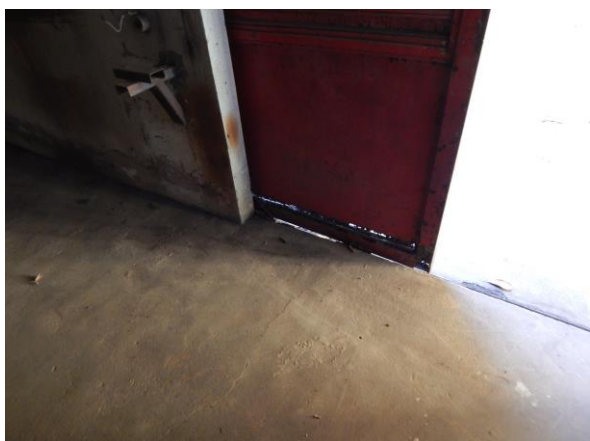


Imagem 21 – portão de acesso ao GI



Imagem 22 – vista lateral área administrativa

Foto da frente do imóvel residencial



Foto acesso a área residencial



Mosaico de fotos da área residencial



Imagem 01 – vista frente da residência



Imagem 02 – vista fundos da residência



Imagem 03 – vista fundos da residência



Imagem 04 – vista dormitório



Imagem 05 – parcial dormitório



Imagem 06 – parcial sanitário inacabado



Imagem 07 – parcial sanitário inacabado



Imagem 08 – parcial dormitório

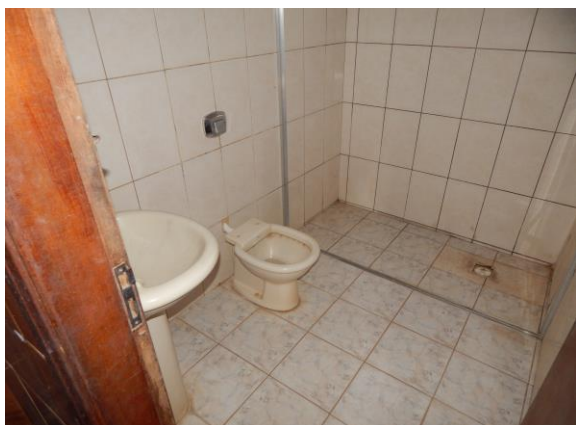


Imagem 09 – parcial sanitário apto



Imagem 10 – parcial dormitório



Imagem 11 – parcial dormitório



Imagem 12 – parcial dormitório



Imagem 13 – parcial quarto



Imagem 14 – parcial interna



Imagem 15 – parcial cozinha



Imagem 16 – parcial cozinha



Imagem 17 – parcial cozinha

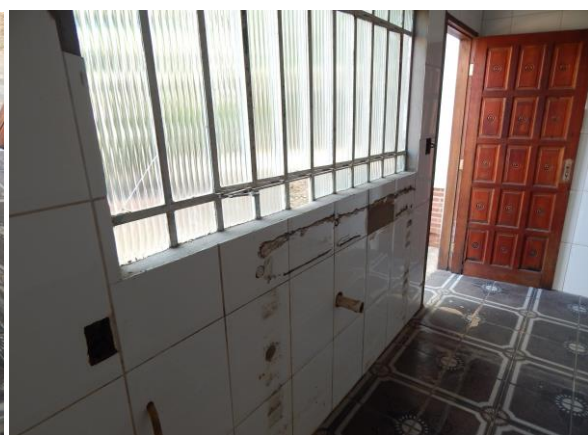


Imagem 18 – parcial cozinha



Imagem 19 – parcial despensa



Imagem 20 – vista geral área descoberta



Imagem 21 – vista geral área descoberta



Imagem 22 – vista área de serviço



Imagem 23 – parcial área de serviço



Imagem 24 – parcial área de serviço



Imagem 25 – vista interna área de serviço



Imagem 26 – vista área de serviço



Imagem 27 – parcial área de serviço



Imagem 28 – vista geral edícula



Imagem 29 – parcial edícula



Imagem 30 – parcial cobertura edícula

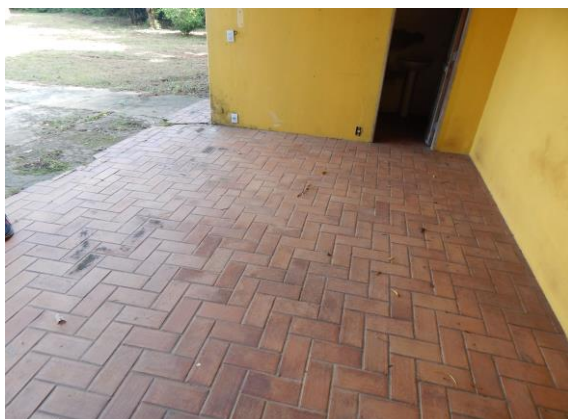


Imagem 31 – parcial piso edícula



Imagem 32 – parcial cobertura edícula



Imagem 33 – parcial sanitário edícula



Imagem 34 – parcial sanitário edícula



Imagem 35 – quarto da edícula



Imagem 36 – muro de divisa área comercial e residencial



Imagem 37 – parcial muro de divisa



Imagem 38 – portão de acesso

QUESITOS DA AUTORA (fls. 266/267)

a - O imóvel situado na Rua Carlos Ferrari, 3337, objeto da perícia. Trata-se de um imóvel comercial ou residencial?

R: Frente comercial fundo residencial.

b - Quantos prédios de construção possuem o imóvel? Qual a metragem de cada um deles?

R: Área administrativa = 42,65 m² – área industrial = 106,40 m² – área residencial considerada = 128,19 m² – área de serviço = 15,96 m² e edícula = 34,68 m².

c - Qual a metragem de construção do muro construído para o imóvel?

R: Segundo documento de fls. 95, 185 metros lineares.

d - Qual a metragem total da área de construção do imóvel incluindo o muro?

R: Prejudicado. Área construída edificada é diferente de área de muros.

e) - Considerado o tempo do imóvel de mais de 30 (trinta) anos. Conforme os documentos dos autos, bem como a análise presencial da perícia. É possível estipular o padrão do tipo de construção?

R: Sim.

f) - Considerando a infraestrutura e superestrutura, que compões em regra 40% do imóvel, é possível identificar a qualidade da construção?

R: Sim, no estado atual de uso e conservação.

g) - Quanto ao acabamento, considerando que o imóvel está há mais de 02 (dois) anos desabitado e em desuso, qual o valor atribuído apenas ao acabamento?

R: Prejudicado.

h) - Qual é o valor que pode ser atribuído, especificamente, à infraestrutura e superestrutura do imóvel?

R: Prejudicado, detalhes da avaliação estão no laudo.

I) - Qual o valor atribuído à construção apenas do muro do imóvel?

R: Prejudicado.

j) - Qual o valor, em média gasto com a mão-de-obra para a construção de um imóvel, com mesma metragem do objeto de perícia, compondo toda a área de construção, inclusive muros?

R: Vide laudo.

k) - Qual o valor estipulado do imóvel, considerando a infraestrutura, superestrutura, muro, em total de metragem construído, analisando conforme o objetivo dos autos de indenização por benfeitoria/construção realizada?

R: Vide conclusão do laudo.

l) - Qual o valor de Custo Unitário Padrão da Construção Civil CUB do Sinduscon-SP para a construção comercial?

R: Vide laudo.

QUESITOS DO REQUERIDO (fls. 247/249)

01) - Considerando que o lote 20 foi doado para a Empresa por meio da escritura pública em 12/02/1997, conforme doc. em anexo, e pelos documentos constantes das págs. 119 e 121, o endereço da atividade industrial foi alterado para Rua Carlos Ferrari nº 3337 (local atual do prédio) em 13/05/1999, considerando que não existe nenhum projeto aprovado de construção no Município (doc. 123/141) para comprovar a data da construção, é possível por meio de aplicativo de buscas ou outro meio precisar há quantos anos fora construído o prédio constante deste lote, bem como as demais benfeitorias, portões, passeios, telhados, etc.?

R: Prejudicado. Conforme declarado na petição da autora (fls. 266), item “e”, ela confessa que a construção possui mais de 30 anos.

02) - Considerando pelos documentos em anexo, o lote 22 foi doado para a Empresa em 2011, é possível informar se o prédio constante deste lote foi construído neste mesmo período?

R: Prejudicado.

03) - A parte elétrica, portas, janelas, pisos, pinturas e outros itens necessários e úteis estão em bom estado de conservação?

R: Não.

04) - Pelos documentos as págs. 123/141, onde consta construção industrial e residencial, bem como as características da construção do prédio localizado no fundo do lote, é possível constatar que esse prédio (construído nos fundos do lote) se trata realmente de um prédio residencial?

R: Si. Pelas características se trata de um imóvel de natureza residencial.

05) - Pelas características de construção, qual prédio era destinado exclusivamente a atividade industrial e qual a sua metragem?

R: O prédio de número 3337, com área de 149,50 m2 da Rua Carlos Ferrari.

06) - Se há um imóvel residencial no local, qual a sua metragem?

R: Sim, com área total e atual de 178,83 m2.

07) - Pela tabela de Custo Unitário Padrão da Construção Civil – CUB do Sinduscon-SP, qual o índice de depreciação dos referidos imóveis?

R: *Vide* laudo.

08) - Qual o valor de mercado dos prédios, muros, portão e demais itens que podem ser valorados de forma individualizada?

R: *Vide* laudo.

09) - Existem vizinhos no imóvel? Caso a resposta seja afirmativa, existem documentos que comprova que o muro foi construído somente pela Empresa Giusti e Menezes?

R: Sim, vizinhança industrial, não existindo documentos que possam efetivamente comprovar que a construção dos muros de divisas foi construído pela autora.

10) - Anexar fotos e demais documentos que demonstre o estado de conservação do imóvel.

R: *Vide* álbum de fotos em anexo.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GARÇA****FORO DE GARÇA****1ª VARA****Praça Martinho Funchal de Barros, 50, Garça-SP - 17400-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000067-75.2022.8.26.0201**
 Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Propriedade**
 Requerente: **Giusti & Menezes Ltda**
 Requerido: **MUNICÍPIO DE GARÇA, CNPJ 44.518.371/0001-35**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Lima Ribeiro Raia**

Vistos.

Trata-se de liquidação das benfeitorias realizadas no imóvel objeto de ação de reintegração de posse.

Em sua impugnação (p. 101/112) alega a municipalidade que só deve ser indenizado o imóvel construído com a finalidade industrial, excluindo-se a área residencial irregular. Pretende ainda a compensação do valor da avaliação com os tributos em atraso.

Determinada a avaliação das benfeitorias, o laudo pericial foi juntado às fls. 336/363.

É o relatório. Decido.

Ao contrário do sustentado pelo exequente de que "nunca houve uma casa residencial nos terrenos, objeto da presente liquidação, mas sim, um imóvel que era utilizado como moradia, por extrema necessidade da utilização da empresa, tendo em vista os horários de expediente dos Funcionários" (p. 184), colhe-se da sentença o seguinte:

"Além disso, houve destinação diversa aos imóveis, pois **o local vem sendo utilizado como moradia**" e "**averiguando-se apenas uma residência, cujos filhos da parte ré dormiam nos quartos** (fls. 384/386). Ademais, **a existência de residência no local também foi confirmada pela sócia-proprietária da parte ré em boletim de ocorrência lavrado a seu pedido** (fls. 83/84)."

Desse modo, o exequente edificou uma residência no local sem a anuência do Município, em benefício e conforto próprio, de modo que tal benfeitoria não é indenizável. fls. 388

Quanto ao direito de compensação, entendo que o executado deverá realizar o pagamento do valor total devido nestes autos e, nos processos em que executa as dívidas que a parte executada possui com o Município, requerer a penhora do crédito no rosto destes autos, uma vez que os débitos não são da mesma natureza, o que, em tese, desautorizaria a aplicação do instituto.

No tocante ao montante da indenização, o perito do juízo elaborou laudo conforme as normas técnicas exigidas para avaliações como a do caso em tela e especificou claramente a forma pela qual encontrou o valor da área.

Ao responder aos quesitos o fez em pormenores, com clareza, de modo a transmitir ao julgador a segurança necessária para o deslinde da questão, mesmo porque o valor apontado não se mostra discrepante ou fora da realidade e houve concordância das partes.

Quanto ao muro, deve prevalecer a manifestação do perito no sentido de que (p. 376): "não existe documentos que possam efetivamente comprovar que a construção dos muros de divisas foi construído pela autora."

Portanto, o laudo detalhado e bem fundamentado, que serviu de base para a fixação do *quantum* devido como indenização, deve prevalecer, razão pelo qual homologo-o pelo valor ali encontrado de **R\$ 119.670,50** (excluídas as áreas de serviço, residencial e edícula).

Intime-se.

Garça, 09 de agosto de 2022.

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