



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 12ª REGIÃO
Serviço de Conciliação e Apoio às Atividades Judiciárias (SECAJ)

PROAD 9.128/2021 e 9.673/2016

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico que, em cumprimento ao disposto no Marcador 1 do Proad nº 9.128/2021, bem como considerando o 4º Termo Aditivo constante do Marcador 200 do Proad nº 9.673/2016, estive, no dia 04/10/2021, por volta de 13h, nos endereços abaixo, onde procedi à AVALIAÇÃO do valor de locação dos espaços cedidos ao SICOOB, conforme segue:

- Espaço onde está instalado o Posto de Atendimento Bancário – PAB do SICOOB, com área útil de 44,50m² (quarenta e quatro metros e cinquenta décimos quadrados), localizado no pavimento térreo do Fórum Trabalhista de Florianópolis, situado na Avenida Jornalista Rubens de Arruda Ramos, nº 1.588, Centro, Florianópolis, em ótimo estado de conservação, sem banheiro e sem garagem, com rateio da utilização das áreas comuns girando em torno de R\$ 300,00, avaliado para locação no valor mensal de R\$ 1.987,37 (hum mil, novecentos e oitenta e sete reais e trinta e sete centavos);
- Espaço onde está instalado o Terminal de Auto Atendimento – TAA do SICOOB, com área útil de 1m² (um metro quadrado), localizado no pavimento térreo do Fórum Trabalhista de Florianópolis, juntamente aos outros terminais de auto atendimento, situado na Avenida Jornalista Rubens de Arruda Ramos, nº 1.588, Centro, Florianópolis, em ótimo estado de conservação, avaliado para locação no valor mensal de em R\$ 89,32 (oitenta e nove reais e trinta e dois centavos);
- Espaço onde está instalado o Terminal de Auto Atendimento – TAA do SICOOB, com área útil de 1m² (um metro quadrado), localizado no pavimento térreo do Prédio Sede do Tribunal Regional do Trabalho de Florianópolis, juntamente aos outros terminais de auto atendimento, situado na Rua Esteves Junior, nº 395, Centro, Florianópolis, em ótimo estado de conservação, avaliado para locação no valor mensal de R\$ 89,32 (oitenta e nove reais e trinta e dois centavos);

Cintia Augusto da Silva
Oficial de Justiça Avaliadora



**PODER JUDICIÁRIO**

JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 12ª REGIÃO
Serviço de Conciliação e Apoio às Atividades Judiciárias (SECAJ)

Certidão

Foi determinado a esta Oficial de Justiça Avaliadora, de acordo com despacho exarado no marcador 1 do Proad nº 9.128/2021, que realizasse a avaliação do valor de locação das áreas descritas no Proad nº 9.673/2016, quer seja, 1 Posto de Atendimento Bancário – PAB e 2 Terminais de Auto Atendimento -TAA.

Em primeiro lugar, importante salientar que houve uma mudança na localização e área do imóvel cedido, sendo que o correto é o que consta do 4º Termo Aditivo, datado de novembro de 2020, constante do **Marcador 200 do Proad nº 9.673/2016**.

A presente avaliação considerou, entre outros, os seguintes fatores:

- a localização dos espaços, em área dentro do prédio do TRT, de acesso restrito a servidores e colaboradores, em tese, diminui o valor da locação, já que limita a circulação de clientes;
- nos últimos anos, devido não só à pandemia, mas à situação especial da construção civil em Florianópolis, com a entrega de vários empreendimentos comerciais na região abrangida pelo contrato, houve uma queda substancial no valor das locações de salas comerciais, em alguns casos, na casa de 50%;
- a própria situação das instituições financeiras, com a diminuição do número de agências físicas e foco no serviço digital, fez com que vários imóveis que eram destinados a esse tipo de serviço hoje tenham outra destinação;
- por outro lado, a estrutura do TRT, limitando o acesso com seguranças e detector de metais, valoriza os espaços cedidos, bem como o rateio cobrado pela manutenção das áreas comuns, de valor bem inferior ao cobrado no mercado imobiliário de Florianópolis, em tese, também aumenta o valor do imóvel cedido.

Não se encontrou diferença substancial no valor de mercado praticado, hoje, nas proximidades dos dois prédios do TRT. Segundo os corretores, isso se deve à grande quantidade de imóveis disponíveis. É de se salientar, ainda, que a média do valor apurado na internet incluía, geralmente, uma vaga de garagem, o que não ocorre no presente caso. Entretanto, devido à especial circunstância





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 12ª REGIÃO
 Serviço de Conciliação e Apoio às Atividades Judiciárias (SECAJ)

do tipo de cessão (instituição financeira), e da dificuldade que algumas instituições dessa natureza estão encontrando em instalar seus terminais (devido a questões de segurança, principalmente), acabou-se considerando o preço do metro quadrado praticado na locação, ainda que essa não incluía a referida vaga de garagem.

O resultado da avaliação desta servidora, portanto, pesou todos esses fatores, mas foi obtido principalmente tendo em conta o valor do metro quadrado praticado na região (hoje em desvalorização).

Considerou-se, ainda, na avaliação dos Terminais de Auto Atendimento, conforme orientação dos Corretores de Imóveis, não só o espaço ocupado pelo terminal, mas também o ocupado pela pessoa que vai utilizá-lo (2m², portanto).

Cálculo da média para chegar ao valor da locação:

Imobiliária	Corretor	Contato	Média m ²
Giacomelli	Cláudia	3212-6000	R\$ 50,00
Ibagy	Fabício	3216-1000	R\$ 45,00
Anúncios veic.	Internet	(Top Tower)	R\$ 39,00
MÉDIA: R\$ 44,66 o metro quadrado			

Era o que cabia certificar.

Dou fé.
 Florianópolis, 5 de outubro de 2021.

Cintia Augusto da Silva
 Oficial de Justiça Avaliadora Federal.

