PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATSum 0010563-31.2023.5.15.0058
AUTOR: RENATA VIEIRA DE SOUZA
RÉU: ANTONIO SERGIO LEAL

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: c07da3e
Destinatário: ANTONIO SERGIO LEAL

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Aos 14 (quatorze) dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo identificado e assinado, em cumprimento à ordem judicial contida no respectivo Mandado, em que RENATA VIEIRA DE SOUZA, exequente, promove contra ANTONIO SERGIO LEAL, executado, para o pagamento da importância de R$73.521,08 atualizada até o dia 11/03/2026, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à penhora e avaliação do bem imóvel descrito abaixo:

1 – Identificação do imóvel: Matrícula 2918 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Azul Paulista/SP.

2 - Descrição: *"Uma casa construída de tijolos e coberta de telhas, edificada em um terreno que mede 14,50 metros de frente, por 20,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a Rua Quintino Bocaiuva; por um lado com Sebastião Blanco Machado e outros; nos fundos com Nelson Cornetta; e, de outro lado com Moacyr Marocelli."* (Descrição contida na matrícula nº 2918.)

3 - Cadastro Municipal nº: 00001006100.

4 – Endereço do imóvel: Rua Quintino Bocaiuva, nº 78, Centro, em Monte Azul Paulista/SP.

5- Percentual penhorado e avaliado: 100,00%.

6 – Constatação:

Há, no imóvel, uma edificação residencial de padrão normal, em estado regular de conservação, construída em alvenaria, coberta com telhas, contendo vários cômodos, inclusive, com varanda e garagem. Conforme informação contida no

PJe Documento assinado eletronicamente por CLAUDEMIR GELLIO, em 14/05/2026, às 12:18:19 - 73db393

cadastro do imóvel (doc. anexo), referida edificação tem uma área construída de 224,90 m2.

Para avaliar o bem, foram considerados os seguintes critérios:

1 - A regra comum reconhecida pelo Regional, segundo a qual se deve tirar o preço conforme a comum e geral estimação da localidade em que se encontra o bem. [1]

2 - O fato de que a presente execução é forçada, ou seja, a alienação judicial é compulsória, devendo ser realizada em prazo menor que o prazo médio de absorção pelo mercado (item 3.1.46 da ABNT NBR 14.653-1:2019), circunstância essa que deve ser considerada conjuntamente com o valor de mercado (quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (item 3.1.47 da ABNT NBR 14.653-1:2019).[2]

3 - O estado de conservação do imóvel.

4 – O fato do imóvel estar localizado no centro da cidade.

5 – Imóvel servido com infraestrutura de energia elétrica, rede de distribuição de água e coleta de esgoto, bem como via pública com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

6 – O valor de mercado praticado na cidade de Monte Azul Paulista/SP.

7 – Para calcular o fator de depreciação de imóvel usado, foi utilizado o método Ross-Heidecke, observando o tempo de vida útil da edificação, idade aparente da edificação e o estado de conservação do imóvel.

8 - Por fim, para mensurar o valor da edificação existente no imóvel, além dos parâmetros já mencionados, foi considerado, também, o índice CUB (Custo unitário básico da construção residencial de padrão normal definido no boletim econômico de abril de 2026 do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - SINDUSCON-SP).[3]

Portanto, considerando os critérios apresentados, avalio o imóvel penhorado na presente execução em:

R$580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais).

E para constar, lavrei o presente auto de penhora e avaliação.

PJe Documento assinado eletronicamente por CLAUDEMIR GELLIO, em 14/05/2026, às 12:18:19 - 73db393

CLAUDEMIR GELLIO

Oficial de Justiça Avaliador Federal

[1] Agravo de petição n. 01189-2000-064-15-00-3. Relator Juiz Luís Carlos Cândido Martins Sotero da Silva. 18 de novembro de 2003. Disponível em <http://www.trt15.jus.br>.
[2] Disponível em: www.abnt.org.br
[3] - Disponível em: www.sindusconsp.com.br

ARARAQUARA/SP, 14 de maio de 2026.

CLAUDEMIR GELLIO
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Documento assinado eletronicamente por CLAUDEMIR GELLIO, em 14/05/2026, às 12:18:19 - 73db393
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/26051412092470800000293433957?instancia=1
Número do processo: 0010563-31.2023.5.15.0058
Número do documento: 26051412092470800000293433957