PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0000349-30.2013.5.15.0058
AUTOR: WILLIAN DE OLIVEIRA ADORNO E OUTROS (22)
RÉU: FAVO ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA. E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: a916afc
Destinatário: FAVO ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA E OUTROS

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Aos 12 (doze)dias do mês de junho 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 WILLIAN DE OLIVEIRA ADORNO e OUTROS (22), exequentes, promovem contra FAVO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA e OUTROS (2), executados, para o pagamento da presente execução, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à penhora e avaliação do bem imóvel descrito abaixo:

1 – Identificação do imóvel: **Matrícula 6.664 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Azul Paulista/SP.**

2 - Descrição: *"UM TERRENO, situado nesta cidade e comarca de MONTE AZUL PAULISTA, à RUA "D", lado par, esquina com a AVENIDA "1", lado par, lote n.166, da quadra n.05, do loteamento denominado "RESIDENCIAL PAJUSSARA", medindo 22,56 metros com frente para a Rua "D", mais 11,43 metros em curva de concordância entre a Rua "D" e a Avenida "1", confrontando: à direita 20,01 metros com parte do lote n.165, de propriedade de João Nadir Barato, sua mulher e Outros; à esquerda com a Avenida "1"; e, nos fundos 34,03 metros com o lote n.167, de propriedade de João Nadir Barato, sua mulher e Outros; perfazendo dito terreno a área total de 395,87 metros quadrados."* (Descrição contida na matrícula nº 6.664.)

3 - Cadastro Municipal nº:041005247.

4 – Endereço do imóvel: Avenida Theodoro Rodas, nº 190, Residencial Pajussara, em Monte Azul Paulista/SP.

PJe Documento assinado eletronicamente por CLAUDEMIR GELLIO, em 12/06/2026, às 14:50:54 - 0a76111

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

6 – Constatação:

Há, no imóvel, um prédio comercial de padrão normal, edificado em alvenaria, coberto com telhas metálicas, com laje, em estado regular de conservação. Conforme averbação nº5 da matrícula nº 6.664, a edificação tem 495,00 m2 de área construída.

Para a avaliação, 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 – A localização do imóvel.

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 comercial de padrão normal definido no boletim econômico de maio de 2026 do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - SINDUSCON-SP).[3]

PJe Documento assinado eletronicamente por CLAUDEMIR GELLIO, em 12/06/2026, às 14:50:54 - 0a76111

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

R$1.100.000,00 (Um milhão e cem mil reais).

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

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, 12 de junho de 2026.

CLAUDEMIR GELLIO
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Documento assinado eletronicamente por CLAUDEMIR GELLIO, em 12/06/2026, às 14:50:54 - 0a76111
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/26061214501374900000296842402?instancia=1
Número do processo: 0000349-30.2013.5.15.0058
Número do documento: 26061214501374900000296842402