PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0106300-28.2004.5.15.0058
AUTOR: HUGO SOARES DE CARVALHO
RÉU: SEBASTIAO JOAQUIM - ME E OUTROS (2)

ID do mandado: {VAL $idMandado}
Destinatário: {VAL $nomeDestinatarioMandado}

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 08fc129
Destinatário: SEBASTIÃO JOAQUIM

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Aos 20 (vinte) dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e dois, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo identificado e assinado, em cumprimento ao Mandado de Reavaliação id.08fc129, expedido nos autos da ação em epígrafe, em que HUGO SOARES DE CARVALHO, exequente, promove contra SEBASTIÃO JOAQUIM-ME e SEBASTIÃO JOAQUIM**,** executados, para o pagamento da importância de R$435.713,74 atualizada até o dia 13/08/2021, a ser corrigida com os devidos acréscimos legais, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à reavaliação do imóvel matriculado sob nº: 156 no CRI da comarca de Monte Azul Paulista/SP, que segue descrito abaixo:

IMÓVEL: "RUA SEBASTIÃO DE SOUZA LIMA, nesta cidade e comarca de MONTE AZUL PAULISTA, Estado de São Paulo. –Um terreno medindo 10 metros de frente por 26 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 30/04/2022 18:53:51 - ad59a5c

Sebastião Joaquim; fundos com Fioravante Veronez; de outro lado com Pedro Catânio e sua mulher e frente com a Rua Sebastião de Souza Lima; transcrição anterior n.1.316, Lº3A, pag.244 d/Registro." (Descrição contida na matrícula nº 156.)

Percentual reavaliado: 100,00%.

Endereço do imóvel: Rua Sebastião de Souza Lima, vizinho do nº407, Centro, Monte Azul Paulista/SP.

Área estimada do terreno: 260m2.

Tipo de terreno: Terreno de formato retangular com topografia plana.

Constatação de benfeitoria imóvel não averbada na matrícula: Um prédio comercial (tipo: barracão), construído em alvenaria, com piso em concreto, com estrutura da cobertura em madeira e coberto com telhas de cerâmica, com aproximadamente 260m2, em mau estado de conservação, necessitando de reforma.

Observação-1: A edificação não foi averbada na matrícula do imóvel.

Observação-2: O imóvel está localizado próximo ao centro da cidade, sendo 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.

Observação-3: Uma parte da benfeitoria imóvel (barracão) foi edificada sobre o terreno vizinho (Transcrição nº:3327, imóvel de nºs: 407 e 413 da Rua Sebastião de Souza Lima, onde morava o executado Sebastião Joaquim (falecido). Informo, ainda, que referida área edificada não foi considerada na reavaliação do imóvel, haja vista se encontrar fora dos limites e medidas do imóvel penhorado.

Para reavaliar o imóvel (terreno e benfeitoria imóvel), 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

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 30/04/2022 18:53:51 - ad59a5c

(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 e benfeitorias.

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 – Na depreciação da benfeitoria imóvel, foi observado o conceito de depreciação definido pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), segundo a qual se deve mensurar a perda de valor de um bem em razão da modificação no seu estado ou qualidade, observando-se o desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção (itens 3.1.14 e 3.1.14.1 da ABNT NBR 14.653-1:2019).[3]

8 – Para calcular o fator de depreciação da benfeitoria imóvel, foi utilizado o método Ross-Heidecke, levando-se em consideração variáveis, tais como: vida referencial da obra, idade da edificação e estado de conservação.

9 - 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/padrão normal/tipo:GI-galpão industrial) definido no boletim econômico de março de 2022 do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - SINDUSCON-SP.[4]

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

Terreno: R$130.000,00

Benfeitoria imóvel: R$152.635,00 (valor com depreciação)

Total da reavaliação: R$282.635,00 (Duzentos e oitenta e dois mil, seiscentos e trinta e cinco reais).

E para constar, lavrei o presente auto de reavaliação.

PJe Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 30/04/2022 18:53:51 - ad59a5c

CLAUDEMIR GÉLLIO

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.abnt.org.br
[4] - Disponível em: www.sindusconsp.com.br

BEBEDOURO/SP, 30 de abril de 2022.

CLAUDEMIR GELLIO
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 30/04/2022 18:53:51 - ad59a5c
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/22043018511903600000175325940?instancia=1
Número do processo: 0106300-28.2004.5.15.0058
Número do documento: 22043018511903600000175325940



Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 30/04/2022 18:53:51 - 0f7ccfa
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/22043018515300100000175325948?instancia=1
Número do processo: 0106300-28.2004.5.15.0058
Número do documento: 22043018515300100000175325948



Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 30/04/2022 18:53:51 - 03c3900
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/22043018520876200000175325950?instancia=1
Número do processo: 0106300-28.2004.5.15.0058
Número do documento: 22043018520876200000175325950