



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE MOGI GUAÇU
PROCESSO: ATSum 0010891-58.2019.5.15.0071
AUTOR: JULIANA ZANCHETTA
RÉU: REGINALDO AGRELLA GRANDINI E OUTROS (1)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE

Aos 10/09/2024, compareci na rua dos Expedicionários, 203, bairro Santa Cruz, Mogi Mirim – SP, por volta das 15h00, onde realizei a **PENHORA E AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE** do imóvel abaixo descrito:



Matrícula do imóvel: 37.550 do CRI de Mogi Mirim;

Descrição: Uma casa de moradia e seu respectivo terreno, situado na Rua dos Expedicionários, 203, bairro Santa Cruz, construída de tijolos e coberta de telhas, medindo 8,15 metros de frente, por 25 metros (mais ou menos) de um lado e 24,60 metros do outro, totalizando, aproximadamente, 206,00 m², com todas as divisas e confrontações descritas na matrícula supracitada.

Benfeitorias não averbadas: Conforme BCI - Boletim de Cadastro de Imóvel da Prefeitura Municipal anexo, no referido imóvel, encontra-se edificada casa residencial com 188,88 m² de área construída, em bom estado de conservação;

Ocupação: Referido imóvel encontra-se ocupado pelo locatário WAGNER DA COSTA JARDIM, que ficou ciente de tudo.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: Após pesquisa comparativa de preço no mercado imobiliário local e considerando a localização privilegiada do imóvel e o seu bom estado de conservação, avalio o imóvel em **R\$ 452.981,81.**

CERTIDÃO DE DEPÓSITO

Certifico que, nesta data (10/09/2024), nomeei **REGINALDO AGRELLA GRANDINI** como fiel depositário do bem penhorado, dele não podendo abrir mão, sob as penas da lei.

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que, no dia 12/09/2024, através de contato telefônico com final 4048, **INTIMEI** o executado **REGINALDO AGRELLA GRANDINI** para tomar ciência da penhora da sua propriedade e da sua nomeação como fiel depositário, bem como do prazo de cinco dias para interposição de embargos à penhora. Como medida adicional, encaminhei cópia do mandado, do Auto de Penhora e Avaliação e do inteiro teor do processo até o presente momento, para o seu aplicativo de WhatsApp.

EVANDRO DE FREITAS MUNIZ
Oficial de Justiça Avaliador Federal

ANEXO - DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

A determinação do valor das construções e benfeitorias se deram de acordo com o Boletim Econômico CUB - Custo unitário básico da construção civil - obtido na página eletrônica do Sindicato da Construção Civil de São Paulo (SindusCon/SP), relativo ao valor do mês de **AGOSTO/2024** que segue anexa.

Determinação do valor das construções - Para a construção classificada como padrão **R1** (residência Padrão Normal), o valor é **R\$ 2.248,34**, sobre o qual fora aplicado o percentual de depreciação de 23,10 %, em função da idade aparente de 32 anos de construção e do estado regular de conservação, conforme tabela Ross-Heidecke anexa, fixando o valor do m² em **R\$ 1.728,97**. Assim, o valor da construção do imóvel é de **R\$ 326.567,85 (188,88m² x R\$ 1.728,97)**.

Determinação do valor do terreno - Para valorar o terreno, pesquisei alguns imóveis similares em sites de imobiliárias e constatei que, para terrenos naquela região da cidade, **o valor médio do metro quadrado** é de **R\$ 613,66**, razão pela qual avalio o terreno em **R\$ 126.413,96 (206,00 m² x R\$ 613,66)**.

VALOR TOTAL IMÓVEL: **R\$ 326.567,85** (construção) + **R\$ 126.413,96** (terreno) = **R\$ 452.981,81**.

VALOR DA AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE: R\$ 452.981,81.

EVANDRO DE FREITAS MUNIZ
Oficial de Justiça Avaliador Federal

COMPARATIVO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

- 1) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cruz-bairros-mogi-mirim-992m2-venda-RS600000-id-2724674944/> - Valor do m²: R\$ 605,00 – Acesso em 12/09/2024.



- 2) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cruz-bairros-mogi-mirim-1000m2-venda-RS600000-id-2724675034/> - Valor do m²: R\$ 600,00 – Acesso em 12/09/2024



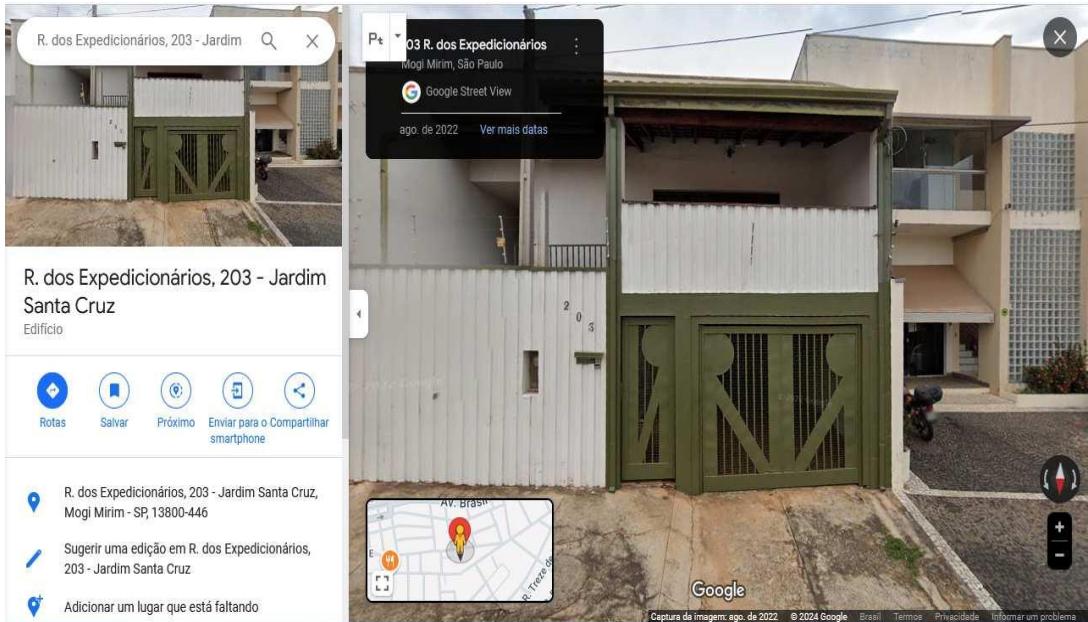
- 3) <https://www.socialarcharles.com.br/detalhes-imovel/58436/terreno-para-venda-santa-cruz-mogi-mirim-referencia-58436.html> - Valor do m²: R\$ 636,00 – Acesso em 12/09/2024.



- Média simples apurada do valor do m² de terreno no bairro em apreço: R\$ 605,00 +
 $R\$ 600,00 + R\$ 636,00 = R\$ 1.841,00 / 3 = \text{R\$ 613,66 m}^2$.

EVANDRO DE FREITAS MUNIZ
Oficial de Justiça Avaliador Federal

IMAGENS DO GOOGLE MAPS





Município de Mogi Mirim
STM - Sistema de tributação Municipal

Boletim Imobiliário

Exercício: 2025
Situação: Normal

Inscrição Cadastral: 53-29-54-0188-001 (Face:5/0) / Nro.Contrib.Imóvel: 20591

Proprietários

Nome: NEUSA AGRELLA GRANDINI C.P.F./C.N.P.J. : 114.....578-55 Principal

Local do Imóvel

Endereço RUA EXPEDICIONARIOS Nº 203
Complemento - Bairro SANTA CRUZ
Cep 13800-446 Distrito Loteamento BAIRRO SANTA CRUZ (LOT)
Cidade Mogi Mirim UF SP Quadra 0000 Lote 0000

Endereço de entrega

Endereço RUA HENRIQUE STORT Nº 101
Complemento SAUDE Bairro GARCEZ
Cep 13803-020 Distrito
Cidade Mogi Mirim UF SP

Avaliação do Imóvel

Valor Venal do Terreno:	39.543,76	Val. Referência Terreno:	51.500,00
Valor Venal da Construção:	94.787,13	Val. Referência Construção:	184.562,80
Valor Venal do Excesso:	0,00	Val. Referência Excesso:	0,00
Valor Venal do Imóvel:	134.330,89	Val. Referência Imóvel:	236.062,80

* Valores do Lançamento do ano fiscal 2024

Dimensões do Lote

Área do Lote: 206,0000m² Tipo de Lote: Lote Normal Área da Unidade: 0,0000m²
Área Ideal: 206,0000m²
Testadas:
Logradouro: EXPEDICIONARIOS Metragem: 8,00 Principal

Dados Cadastrais

Número de frentes	1	Alagamento	2 - Não
Localização	2 - Meio de quadra	Limpeza pública	1 - Sim
Recolhimento de Lixo	1 - Diário	Categoria de Uso	2 - Residencial
Planta genérica valores	23	Zona	1 - Zona A
Fração Ideal	1,000000	Matricula	37550
PGV-2009	5	Incidência do CIP	1 - Não
Motivo de não Incidir CIP	2 - Conectado à Rede	Código de Cobrança	1 - Normal
Zoneamento Principal	ZCO 2		

Construções

Área: 154,6600m²	Categoria: 3-Médio	Pontos: 0	Ano: 0
Demais Áreas: 0,0000m²		Área da Unidade: 188,8800m²	Área do Lote: 188,8800m²
Pontuação			Pontos
Pavimentos	1		0
Utilização	1-Residencia		0
Pavimentos	1		0
Utilização	1-Residencia		0



Município de Mogi Mirim
STM - Sistema de tributação Municipal

Boletim Imobiliário

Exercício: 2025
Situação: Normal

Inscrição Cadastral: 53-29-54-0188-001 (Face:5/0) / Nro.Contrib.Imóvel: 20591

Pavimentos	1	0
Utilização	1-Residencia	0

Históricos Registrados

Descrição	Ocorrência/Documento
Cadastro - Retificação de Área	Alterada área total da unidade de 172,00 para 298,01 conforme recadastramento aéreo de 08/2016. ** corrigida area edificada para 188,88m2 sendo 154,66m2 03/100 15,56m2 04/80 e 18,66m2 64/80 conforme processo 15409/2017 (TERESA, 26/12/2017 15:47:36)
Transferência de imóvel(ITBI)	Área: 172,00m2 Tipo: Casa Categoria: Médio Transmitente(principal): REGINA CELIA LUCON, ITBI: 3952/2013 Transferência efetuada em 17/12/2013. ** 08/11/2013:ESCRITURA 1º CARTORIO LIVRO 778 FOLHAS 261/263. (ZECA, 04/02/2014 10:32:04)
TRANSFERÊNCIA DE PROPRIETÁRIO	Transferência efetuada por FLAVIO. 29/09/09 - TRANSF CONF MATRIC N 37.550 ANEXO AO PROC 13211/09 PROPR ANTERIOR PAULO FERREIRA ALVES
HISTÓRICO ANTIGO SISTEMA	usuário: MMMTE RECAD 29/10/92 - ALTERADA A µREA DE 163,80 M2 PARA 148,75 M2µREA EDIFIC ANTERIOR 142,60 M2RECAD AUMENTO DE 21,20 M2 SEM PLANTADESENHO DO LOTE LAN€ CONF FICHA ANTERIOR usuário: GRPTA

----- X ----- X ----- X ----- X ----- X ----- X ----- X ----- X ----- X ----- X -----





Boletim Econômico - agosto de 2024(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/23	178,44	0,06	2,12	2,41	174,18	0,00	4,58	5,09	184,91	0,13	-0,73	-0,67	165,38	0,00	2,50	2,66
set/23	178,34	-0,05	2,07	2,44	174,27	0,05	4,63	5,05	184,56	-0,19	-0,92	-0,59	165,38	0,00	2,50	2,66
out/23	178,25	-0,05	2,01	2,34	174,27	0,00	4,63	4,88	184,31	-0,14	-1,05	-0,62	165,72	0,21	2,71	2,87
nov/23	178,48	0,13	2,14	2,32	174,31	0,02	4,65	4,81	184,81	0,27	-0,78	-0,57	165,72	0,00	2,71	2,71
dez/23	178,48	0,00	2,14	2,14	174,31	0,00	4,65	4,65	184,81	0,00	-0,78	-0,78	165,72	0,00	2,71	2,71
jan/24	178,47	0,00	0,00	2,21	174,34	0,02	0,02	4,67	184,76	-0,03	-0,03	-0,67	165,72	0,00	0,00	2,71
fev/24	178,67	0,11	0,11	2,32	174,34	0,00	0,02	4,63	185,21	0,25	0,22	-0,38	165,72	0,00	0,00	2,71
mar/24	178,85	0,10	0,21	2,62	174,42	0,05	0,06	4,57	185,55	0,18	0,40	0,35	165,72	0,00	0,00	2,71
abr/24	178,94	0,05	0,26	2,40	174,45	0,02	0,08	3,83	185,72	0,09	0,49	0,70	165,72	0,00	0,00	2,71
mai/24	181,02	1,16	1,43	2,20	177,91	1,99	2,07	3,38	185,97	0,14	0,63	0,72	168,46	1,66	1,66	3,27
jun/24	182,39	0,76	2,19	2,35	179,93	1,13	3,22	3,66	186,52	0,29	0,92	0,69	169,79	0,79	2,46	3,48
jul/24	183,18	0,43	2,63	2,71	180,32	0,22	3,45	3,53	187,83	0,71	1,63	1,72	170,16	0,22	2,68	2,89
ago/24	183,83	0,36	3,00	3,02	180,77	0,25	3,71	3,78	188,77	0,50	2,14	2,09	170,62	0,27	2,96	3,17

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.008,55	53,61
Material	817,43	43,45
Despesas Administrativas	55,35	2,94
Total	1.881,33	100,00

(*) Encargos Sociais: 142,95%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.853,67	0,31	R-1	2.248,34	0,29	R-1	2.745,90	0,32
PP-4	1.737,01	0,33	PP-4	2.147,08	0,36	R-8	2.226,55	0,36
R-8	1.660,96	0,37	R-8	1.881,33	0,36	R-16	2.412,17	0,41
PIS	1.280,25	0,31	R-16	1.829,04	0,37			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.189,28	0,45	CAL-8	2.319,49	0,45
CSL-8	1.889,24	0,41	CSL-8	2.038,11	0,40
CSL-16	2.518,76	0,41	CSL-16	2.713,23	0,40
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.982,95	0,27			
GI	1.075,15	0,36			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



Boletim Econômico - agosto de 2024(desonerado)

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, agosto de 2024

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,85	0,34
Pedreiro	10,75	0,28
Carpinteiro	10,86	0,28
Armador	11,03	0,36
Eletricista	11,33	0,35
Encanador	11,13	0,36
Pintor	11,18	0,36

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, agosto de 2024

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	64,44	0,28

Tabela de Ross-Heidecke**Depreciação Física - Fator "k"**

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- | | |
|------------------------------------|--|
| a) Novo | e) Reparos simples |
| b) Entre novo e regular | f) Entre reparos simples e importantes |
| c) Regular | g) Reparos importantes |
| d) Entre regular e reparos simples | h) Entre reparos importantes e s/valor |

