



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE MOGI MIRIM
PROCESSO: CartPrecCiv 0012047-58.2024.5.15.0022
AUTOR: CARLOS ALBERTO DONATO
RÉU: PRINTER MOVEIS LTDA E OUTROS (1)

Processo de Origem:

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
63ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO
ATOrd 0104200-82.2003.5.02.0063
RECLAMANTE: CARLOS ALBERTO DONATO
RECLAMADO: PRINTER MOVEIS LTDA E OUTROS (7)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 12/11/2024, às 13h00, compareci na Rodovia SP 340, KM 166 NORTE, Mogi Mirim – SP, onde procedi a **PENHORA E AVALIAÇÃO** do imóvel de Matrícula – 53.611, do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim, de propriedade dos executados Mario Aparecido Sbeghen e Maria Cristina Finazzi Sbeghen.

Descrição – A gleba de terras designada por “3-A”, desdobrada da gleba nº 03, situada no imóvel denominado AGUARDENE DO REINO, perímetro urbano desta cidade, com área de 9.029,00m².



Benfeitorias – Conforme informações do Cadastro Imobiliário de Mogi Mirim – SP, o imóvel possui com 697,54m² de construção, com piscina, sauna, casa principal e casa de caseiro, em um terreno de 9.029 m².

Ocupação – Imóvel sob a posse do executado, conforme informações do caseiro, Francisco Luiz Bonfante.

Avaliação – Certifico que o valor avaliação tem como parâmetro o valor da construção somado ao ^{Fls.: 18} valor do terreno. Para atribuir o valor da avaliação utilizei a Tabela CUB-SINDUSCON-SP - que fixa os índices de preços para construções, com atualização mensal. Sobre o valor do custo de construção efetuei a depreciação do bem de acordo com a Tabela Hoss Heidecke, tudo conforme demonstrativo de avaliação anexo.

Para avaliação do terreno, foram feitas pesquisas no mercado imobiliário de imóveis comerciais e residenciais, tendo em vista a localização privilegiada, às margens da Rodovia SP 340, próximo a lojas de departamento e hipermercado.

Assim sendo, **AVALIO** o bem em **R\$ 3.728.566,18 (Três milhões, setecentos e vinte e oito mil, quinhentos e sessenta e seis reais e dezoito centavos), conforme demonstrativo anexo.**

Certifico, ainda, que **DEIXEI DE DAR CIÊNCIA** ao executado, tampouco nomeei depositário, tendo em vista que o imóvel está ocupado pelo caseiro.

Mogi Mirim, 12/11/2024.

Vagner Oscar de Oliveira
Oficial de Justiça Avaliador Federal

1) Determinação do valor das construções e benfeitorias:

Para valorar as edificações, considerei como referencial o valor do custo unitário básico da construção civil – CUB, obtido na página eletrônica do Sindicato da Construção Civil de São Paulo (SindusCon/SP), cujo valor relativo ao mês de OUT/2024, para Residência Unifamiliar padrão normal – R1N - é de R\$ 2.432,68 o metro quadrado. Sobre os valores obtidos como custo de produção foi aplicado um percentual de depreciação de 44,10%, em função da idade aparente de 26 anos de construção e do estado de conservação entre reparos simples e importantes, conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke (anexa).

Assim sendo, o valor da construção é de R\$ 1.359,87 o m² (x 697,54 m²), totalizando R\$ 947.866,18 (Novecentos e quarenta e sete mil, oitocentos e sessenta e seis reais e dezoito centavos).

2) Determinação do valor do terreno:

Para valorar os terrenos, no qual pesquisei entre profissionais locais e apurei o preço médio do m², levando em consideração que o terreno avaliado está em localização privilegiada, às margens da Rodovia SP 340, próximo a lojas de departamento e hipermercado.

Assim sendo, fixo o valor do terreno em R\$ 300,00 o m² (x 9.029 m²), totalizando a quantia de R\$ 2.780.700,00 (Dois milhões, setecentos e oito mil e setecentos reais).

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

TERRENO	9.029 m ²
VALOR DO M ²	R\$ 300,00
VALOR DO TERRENO	R\$ 2.780.700,00

ÁREA CONSTRUÍDA	697,54 m ²
VALOR DO m ²	R\$ 1.359,87
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 947.866,18
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 3.728.566,18

FOTOS DO IMÓVEL



