



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE LEME-SP
R. Newton Prado, 148, Centro – Fone: (19) 3554-4234
Endereço eletrônico: saj.vt.leme@trt15.jus.br

PROCESSO: ATOrd 0010223-87.2022.5.15.0134

AUTOR: JOSE RONIVON NERES DOS SANTOS

RÉU: BRAS ART ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA E OUTROS (1)

CERTIDÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA

Certifico, em primeiro lugar, que para viabilizar o cumprimento dos mandados de penhora expedidos foi necessário solicitar via ARISP as matrículas de n.ºs 1.425 e 19.864 do Registro de Imóveis de Leme, haja vista que elas não se encontravam nos autos.

Uma vez obtidas as matrículas, foram realizadas seis diligências, em dias e horários diversos, visando à identificação física preliminar dos imóveis, à obtenção de dados junto à Divisão de Cadastro de Imóveis da Prefeitura, à constatação dos imóveis para penhora e avaliação e à averiguação de eventuais terrenos à venda nas imediações, para subsidiar a atividade avaliativa. A par disso, também foram empreendidas as diligências eletrônicas que se fizeram necessárias.

Posteriormente, depois de concluída a penhora e avaliação da parte ideal correspondente a 20% de cada um dos referidos imóveis, compareci no dia 09/04/2024, às 10h10, na Rua Sebastião Máximo, 36, Jardim dos Ypês, Leme-SP, endereço residencial da executada ROSEMEIRE MARIA CIPRIANO AUGUSTI, e procedi à intimação dela, que ficou ciente das constrições para os fins do art. 884 da CLT e recebeu as cópias dos mandados e dos autos de penhora e avaliação.

Por fim, certifico que no momento da intimação da executada, por um lapso, não a indaguei sobre o seu estado civil, de modo que, caso seja casada, o cônjuge dela ainda não foi intimado das penhoras.

Seguem anexos os documentos pertinentes ao cumprimento dos mandados.

Custas em execução: R\$ 77,42 (sete diligências urbanas, conf. art. 789-A, II, “a”, da CLT).

LEME/SP, 15 de abril de 2024.

Fabício Lima Pereira
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Síntese das diligências físicas realizadas:

- 29/02/2024, 17h50, na Rua Adelino Gomes Caetano, 1091, Centro, Leme-SP. Identificação física preliminar dos imóveis penhorandos, sendo constatada a necessidade de diligência na Prefeitura.
- 01/03/2024, 10h40, na Divisão de Cadastro de Imóveis do Município. Obtenção de nº de cadastro e outros dados dos imóveis penhorandos.
- 19/03/2024, 12h15, nas imediações dos imóveis penhorandos, para averiguação de eventuais terrenos à venda. Sem resultados positivos.
- 22/03/2024, 10h30, na Rua Adelino Gomes Caetano, 1083 e 1901, Vila Santa Maria, Leme/SP, para fins de constatação dos imóveis penhorandos. Fui atendido por Fabiano Ribeiro da Silva e Jean Koten (moradores respectivamente do 1083-fundos e do 1083-meio, que franquearam minha entrada em suas casas e acompanharam a vistoria); por Carmem Lúcia Romano Pulz (vizinha, moradora do 1075, que tinha a chave do 1083-frente e franqueou minha entrada nesta casa e acompanhou a vistoria); e por Ísis Fernanda da Silva (moradora do 1091, que prestou informações suficientes sobre esse imóvel, motivo pelo qual reputei então desnecessária a vistoria interna).
- 28/03/2024, 16h25, diligência de observação em que foi constatada a existência de um terreno à venda no nº 279 do logradouro dos imóveis penhorandos. Amostra descartada em razão da distância e diferença de localização (Centro - Bairro).
- 30/03/2024, 11h15, diligência de observação na qual concluí que o imóvel na Rua Paulo Bregaró, 50, Vila Bancária, Leme/SP, penhorado e avaliado recentemente noutro processo desta Vara, poderia ter o preço/m² do seu terreno utilizado para compor a avaliação dos terrenos dos imóveis penhorandos, por terem localização bastante próxima e estarem localizados em bairros com características similares.
- 09/04/2024, 10h20, na Rua Sebastião Máximo, 36, Jardim dos Ypês, Leme-SP. Intimação da executada para ciência das penhoras.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE LEME-SP
 R. Newton Prado, 148, Centro – Fone: (19) 3554-4234
 Endereço eletrônico: saj.vt.leme@trt15.jus.br

PROCESSO: ATOrd 0010223-87.2022.5.15.0134

AUTOR: JOSE RONIVON NERES DOS SANTOS

RÉU: BRAS ART ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA E OUTROS (1)

Total da execução: R\$ 40.045,66 atualizada em 06/07/2023.

Id do Mandado: c665be8

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 02/04/2024, em cumprimento ao mandado supra e depois das diligências prévias necessárias, procedi à penhora da parte ideal correspondente a **20% do imóvel de matrícula nº 1.425 do Registro de Imóveis de Leme/SP**, com a seguinte descrição :

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LEME - SP		<i>[Assinatura]</i>
LIVRO 2 - Registro Geral	FLS. 01	
MATRICULA nº 1.425 — DATA 19 de outubro de 1.976		
IMÓVEL:- " Um lote de terreno, sem benfeitoria, situado nesta cidade e comarca de Leme, na Vila Santa Maria, sob nº 9(nove) da quadra "E", com frente para a Rua Adelino Gomes Caetano, antiga Rua Antonio Mourão, medindo 11,00 m. (onze metros) de frente por 33,00 m. (trinta e três metros) da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 10, de outro lado com o lote nº 8, e pelos fundos com o lote nº 12". PROPRIETÁRIO:-BRUNO		

- **ENDEREÇO:** Rua Adelino Gomes Caetano, 1.083, Vila Santa Maria, Leme/SP.
- **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** 40190074500.

- **FACHADA DO IMÓVEL:**

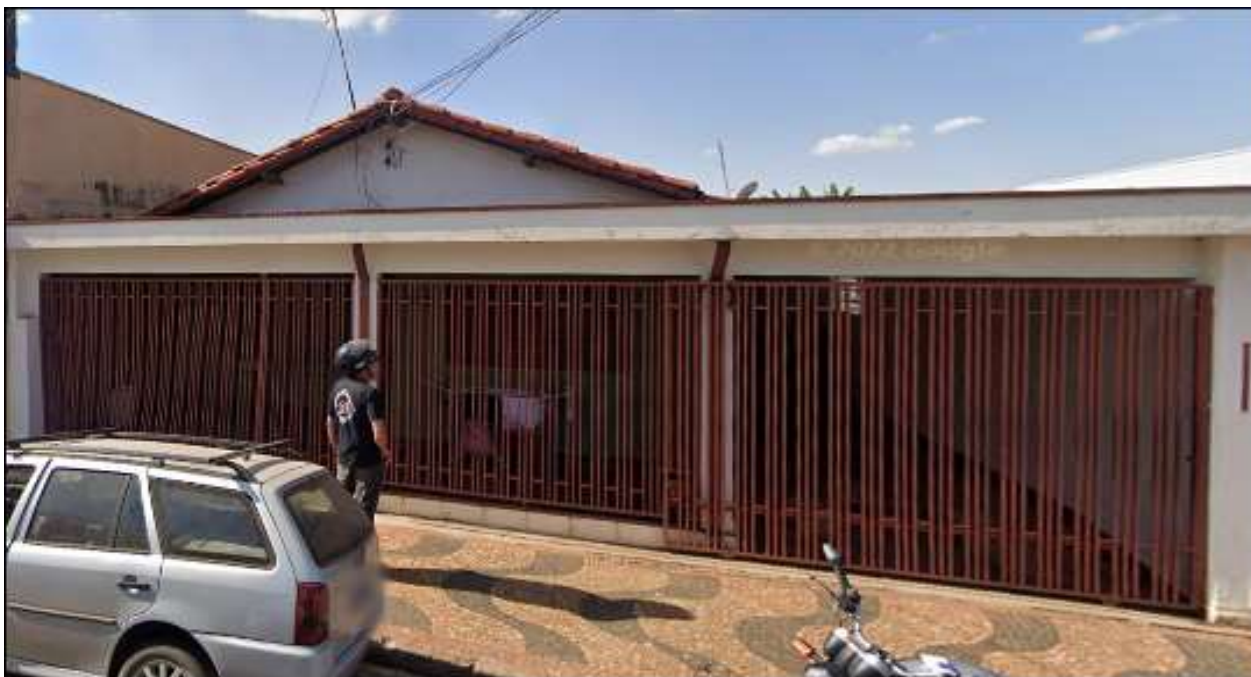


Imagem ilustrativa (Fonte: Google Maps).

- **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:** Trata-se de terreno de 11,00 m x 33,00 m (363,00 m² de área) no qual foram construídas 3 casas com padrão simples, que juntas totalizam cerca de 242,00 m² de área construída¹. As casas não têm acesso independente, dividem um mesmo portão.

a) **Casa da frente:** aproximadamente 120,00 m² de área construída; contém sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro, área de serviço e abrigo para veículo.

b) **Casa do meio:** anexa à casa da frente, tem aproximadamente 52,00 m² de área construída; contém sala/copa, cozinha, dois dormitórios, banheiro e área de serviço.

c) **Casa dos fundos:** aproximadamente 70,00 m² de área construída; contém sala/cozinha, quarto, banheiro, área de serviço e abrigo para veículo.

Para fins de avaliação das edificações, será considerada uma idade estimada de 40 anos. Estado de conservação das edificações: necessitando de reparos simples.

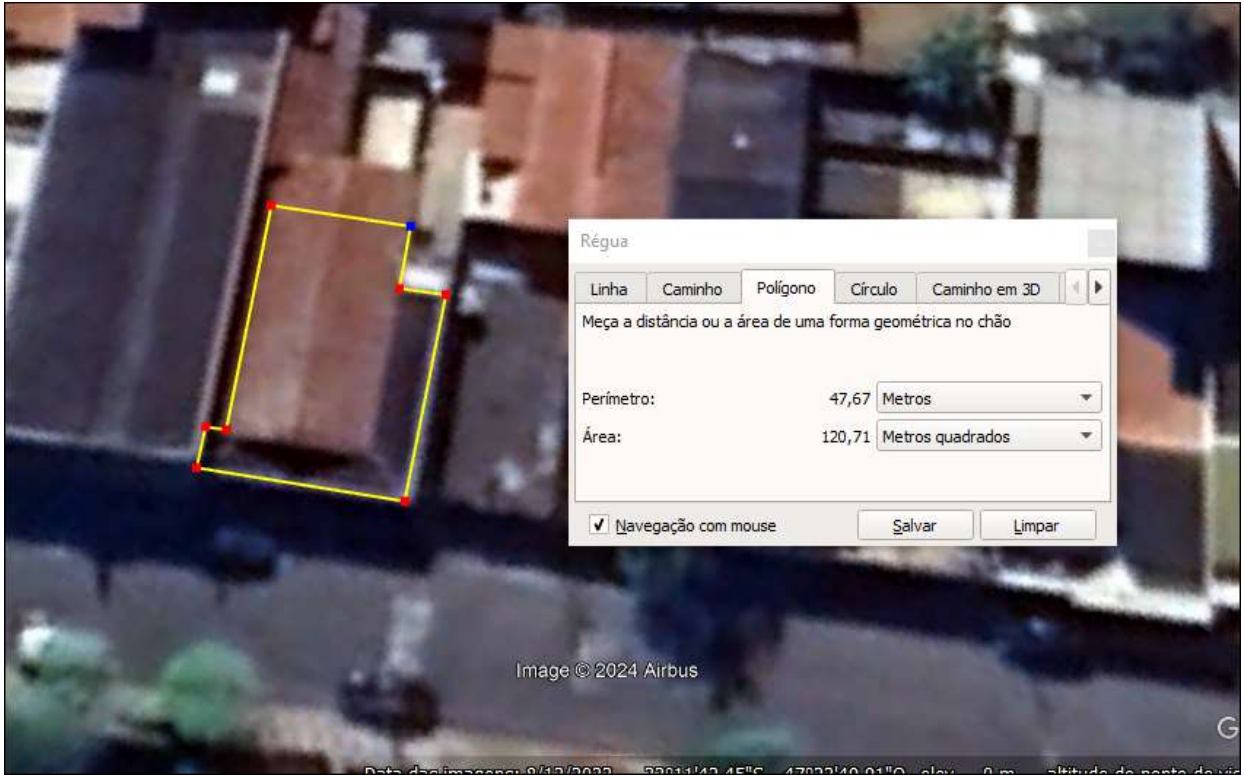
- **OCUPAÇÃO:** A casa da frente está desocupada, porém na iminência de receber inquilinos, segundo informações obtidas em diligência. A casa do meio está alugada para Jean Kemper Coten e sua filha. A casa dos fundos está alugada para Fabiano Ribeiro da Silva e sua genitora. Os contratos de locação são verbais, segundo apurado.

¹ Área construída **estimada**, obtida através das funcionalidades de medição do aplicativo Google Earth, depois de diligência no local do imóvel.

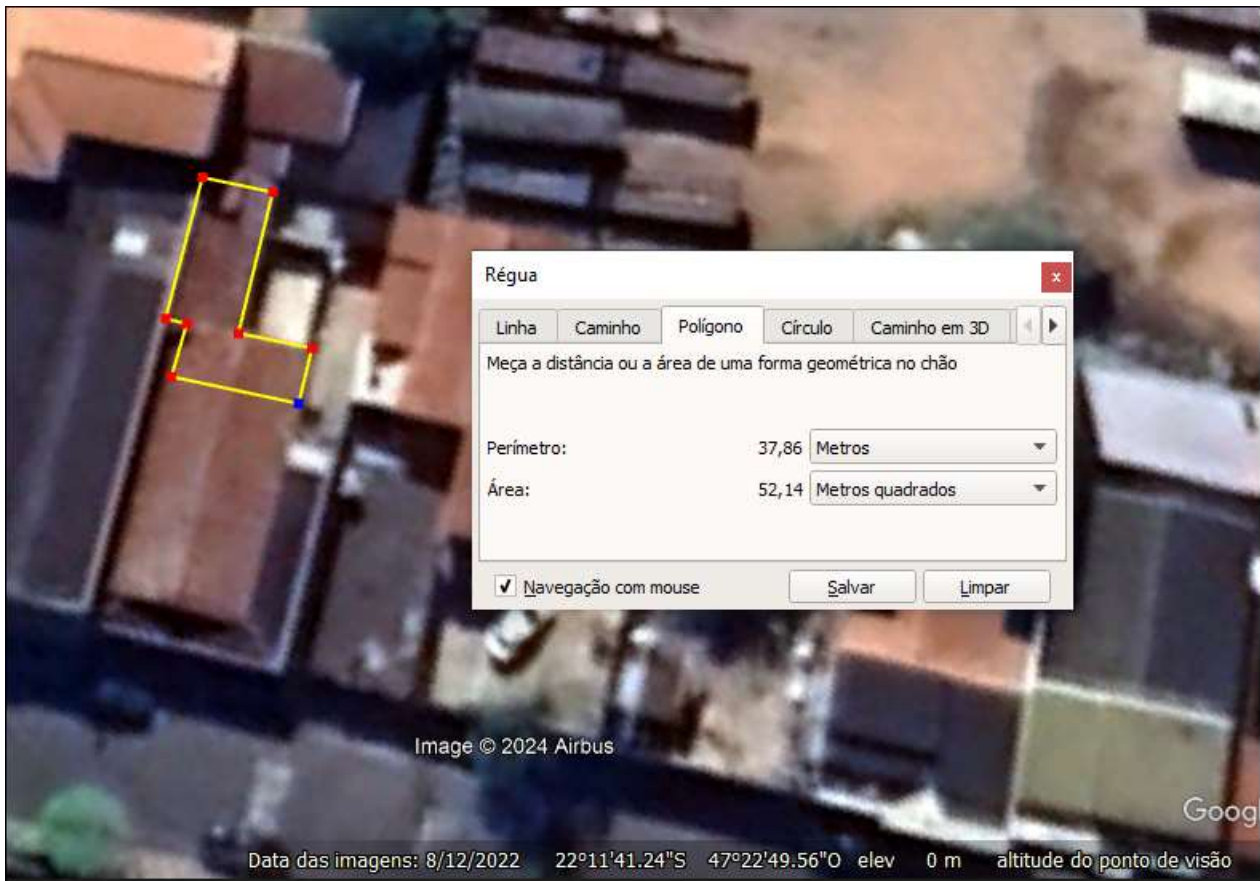
• **VISTA AÉREA DO IMÓVEL** (Fonte: Google Earth).



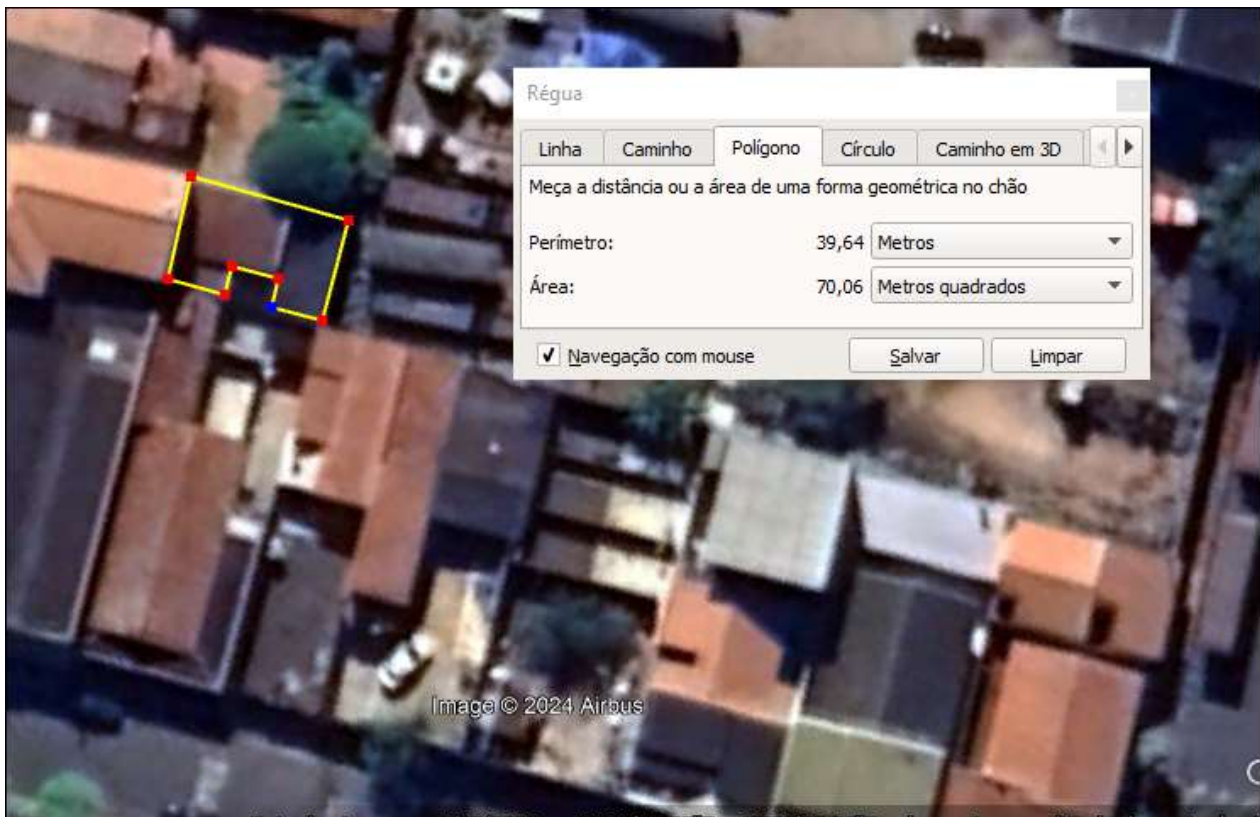
Terreno.



Casa da frente (delimitação aproximada).



Casa do meio (delimitação aproximada).



Casa dos fundos (delimitação aproximada).

- **DEPOSITÁRIA:** Foi nomeada depositária do imóvel penhorado a executada ROSEMEIRE MARIA CIPRIANO AUGUSTI.

- **AVALIAÇÃO:** Foi utilizado o método evolutivo, que calcula o preço do terreno pelo método comparativo de preços de mercado, e o preço da edificação pela estimativa do seu custo de reprodução, depreciado pelos fatores idade e estado de conservação.

1. AVALIAÇÃO DO TERRENO: Em pesquisas de preço de mercado foi encontrado apenas um terreno à venda no bairro do terreno avaliando¹, ao preço de R\$ 430,32/m². Por outro lado, no Processo nº 0010917-56.2022.5.15.0134 foi penhorado um imóvel situado em bairro vizinho mas que, em linha reta, fica a apenas 150,00 m de distância do terreno avaliando, e cujo terreno foi avaliado em outubro de 2.023 em R\$ 550,00/m². Assim, no presente caso, e à falta de outras amostras, avalio o terreno penhorado (com 363,00 m²) pela média dos dois preços acima referidos, isto é, R\$ 490,16/m², totalizando **R\$ 177.928,08**.

2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO: A edificação foi enquadrada no Padrão Baixo R-1 do Boletim Econômico – Fevereiro de 2024 do SINDUSCON-SP², cujo Custo Unitário Básico (CUB) ou custo de reprodução é de R\$ 1.918,36/m². Desse modo, adotando como parâmetros avaliativos o referido CUB, a área construída estimada do imóvel (242,00 m²), a idade estimada da edificação (40 anos) e o seu estado de conservação aparente (necessitando de reparos simples), e, por fim, aplicando o método Ross-Heidecke de depreciação³, temos o seguinte quadro:

1 <https://www.bethpivaimoveis.com.br/imovel/terreno-de-244-m-vila-santa-maria-leme/TE0120-ELQL?from=sale>.

2 Disponível em <https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-fevereiro-2024-sem-desoneracao/>.

3 Disponível em <https://oficialavaliador.com.br/wp-content/uploads/2023/05/Metodo-de-depreciacao-Ross-Heidecke-e-tabelas-utilizadas.xlsx>.

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

material de apoio para avaliação de bens e direitos

<https://oficialavaliador.com.br>

Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado)

NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

<i>t</i> (idade real ou aparente)		40
<i>T</i> (vida útil referencial)		70
Vida percentual		57%
Classe do estado de conservação		E
Descrição	Necessitando de reparos simples	
<i>c</i> (coeficiente Heidecke)		18,100
<i>α</i> (alfa, método Ross)		0,4490
<i>d</i> (coeficiente Heidecke)		0,5487
<i>k_d</i> (coeficiente de depreciação)		-54,87%
<i>f_d</i> (fator de depreciação)		0,4513
resíduo		0%
percentual depreciável		100%
Custo de reprodução da benfeitoria		
Área construída (m²)		242,00
Custo unitário básico	R\$	1.918,36
Custo total de reprodução	R\$	464.243,12
Depreciação calculada (parcela depreciável multiplicada pelo coeficiente de depreciação)	-R\$	254.736,83
Custo total de reedificação	R\$	209.506,29

Assim, avalio a edificação em **R\$ 209.506,29**.

3. TOTAL DA AVALIAÇÃO: Em face do exposto, terreno e edificação perfazem inicialmente R\$ 387.434,37. Aplicando uma taxa de regateio de -5% e procedendo a um pequeno arredondamento, avalio o imóvel em **R\$ 368.000,00. Parte ideal penhorada (20%): R\$ 73.600,00.**

Para constar, lavrei o presente auto.

Assinado de forma digital por
FABRICIO LIMA PEREIRA:46086
Dados: 2024.04.02 11:52:37
-03'00'

Fabrcício Lima Pereira
Oficial de Justiça Avaliador Federal

