



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: ATSum 0010203-33.2021.5.15.0134

AUTOR: TACIANE FURLAN PINTO

RÉU: JANCKE & GARCIA LTDA. - ME E OUTROS (2)

Id 87992b2 - Mandado de Reavaliação

Valor do débito: Não foi informado no mandado

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia 24/06/2024, em cumprimento ao mandado supra, depois de efetuar as diligências prévias necessárias e sempre com a observância das formalidades legais, procedi à reavaliação da **parte ideal correspondente a 1/3 da nua propriedade do imóvel de matrícula nº 38.414 do Registro de Imóveis de Leme/SP**, a seguir descrito:


	REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEME - SP	
	Rua Antonio Mourão, 140 - Centro - CEP: 13.610-090 Fone: (19) 3554-816 CNPJ: 11.205.188/0001-20	
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE LEME - SP		
LIVRO 2 - Registro Geral		FLS. 01
Matrícula <u>38.414.-</u> - Data <u>19 de setembro de 2005.-</u>		
<p>Imóvel: <u>Um lote de terreno</u>, sem benfeitorias, situado na cidade de Santa Cruz da Conceição (SP), Comarca de Leme, constituído por parte do lote número 136 da quadra "H", do loteamento denominado <u>JARDIM ALTO DAS ÁGUAS</u>, com a <u>área de 258,29 metros quadrados</u>, com frente para a <u>Rua das Orquídeas</u>, (antes Rua quatro), medindo de frente 11,00 m. (onze metros) em cuva, nos fundos mede 11,00 m. (onze metros) em confrontação com o lote 137; de um lado mede 25,00 m. (vinte e cinco metros) em confrontação com o lote 135, do outro lado mede 22,00 metros confrontando com parte do lote 136 (área desmembrada), cadastrado na municipalidade de Santa Cruz da Conceição (SP), sob número 01.01.046.0461.001. Nú Proprietários: <u>Cibele Zabaglia Andrielli</u>, balconista, RG/ssp/sp.</p>		

Imagem parcial da certidão de matrícula do imóvel – Fonte: ARISP.

- **Endereço do imóvel:** Rua das Orquídeas, 230, Jardim Alto das Águas, Santa Cruz da Conceição/SP.

- **Identificação do imóvel na Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição/SP:**

- Cadastro: 000001992.

- Inscrição: 01.01.046.0461.001.

- **Ônus:** Usufruto vitalício instituído em favor de Luiz Carlos Zabaglia (DN 08/11/1953) e Aparecida Donizete Mourão Zabaglia (DN 31/03/1956), pais da executada CIBELE ZABAGLIA ANDRIELLI e atuais ocupantes do imóvel.

- **Edificação (não averbada na matrícula):** Sobre o terreno foi edificada uma casa padrão simples, contendo sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios, abrigo e área de serviço, totalizando 82,72 m² de área edificada, segundo a Ficha Cadastral do Imóvel obtida no site oficial do município. A idade aparente da edificação é de aproximadamente 23 anos, e o estado de conservação é regular.



Imagem ilustrativa do imóvel, de agosto de 2023 – Fonte: Google Maps.

- **REAVALIAÇÃO:** Diante da inexistência de amostras homogêneas para reavaliação do imóvel pelo método comparativo direto de preços de mercado, 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. REAVALIAÇÃO DO TERRENO

Em pesquisas de preço de mercado, foi apurado o preço médio de R\$ 378,15/m² para um terreno situado no bairro do imóvel reavaliando.

Assim, reavalio o terreno do imóvel penhorado (com 258,29 m²) em **R\$ 97.672,36.**

TERRENO	PREÇO	ÁREA TOTAL	PREÇO/M ²
Código 403 https://www.serginhoimoveis.com/detalhes.php?imovel=403&n=1&t=1	R\$ 105.000,00	318,00 m ²	R\$ 330,18/m ²
Código 404 https://www.serginhoimoveis.com/detalhes.php?imovel=404&n=1&t=1	R\$ 115.000,00	318,00 m ²	R\$ 361,63/m ²
Código 265 https://www.serginhoimoveis.com/detalhes.php?imovel=265&n=1&t=1	R\$ 130.000,00	300,00 m ²	R\$ 433,33/m ²
Código 400 https://www.serginhoimoveis.com/detalhes.php?imovel=400&n=1&t=1	R\$ 130.000,00	360,00 m ²	R\$ 361,11/m ²
Código 458 https://danieldaimobiliaria.com.br/?p=detalhes&imovel=458	R\$ 180.000,00	357,00 m ²	R\$ 504,20/m ²
Código 441 https://danieldaimobiliaria.com.br/?p=detalhes&imovel=441	R\$ 92.000,00	300,00 m ²	R\$ 306,66/m ²
Código 440 https://danieldaimobiliaria.com.br/?p=detalhes&imovel=440	R\$ 105.000,00	300,00 m ²	R\$ 350,00/m ²
PREÇO MÉDIO APURADO			R\$ 378,15/m²

2. REAVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A edificação foi enquadrada no Padrão Baixo R-1 do Boletim Econômico – Maio de 2024 do SINDUSCON-SP³, cujo Custo Unitário Básico da construção civil (CUB) ou custo de reprodução é de R\$ 1.946,91/m². A princípio, portanto, o custo estimado de reprodução da edificação (com 82,72 m²) seria de R\$ 161.048,39.

Não se trata, porém, de edificação nova, mas de edificação com idade aparente de aproximadamente 23 anos (33% de vida útil consumida, considerando uma vida útil provável de 70 anos). Desse modo, considerando a idade aparente do imóvel e o seu estado de conservação (regular), a aplicação do método de Ross-Heidecke de depreciação indica um coeficiente de depreciação de -23,80%.

Com isso, o custo de reprodução do imóvel é de **R\$ 126.530,90**.

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 depreciable.		
t (idade real ou aparente)		23
T (vida útil referencial)		70
Vida percentual		33%
Classe do estado de conservação		C
Descrição		Regular
c (coeficiente Heidecke)		2,520
α (alfa, método Ross)		0,2183
d (coeficiente Heidecke)		0,2380
k _d (coeficiente de depreciação)		-23,80%
f _d (fator de depreciação)		0,7620
resíduo		10%
percentual depreciable		90%
Custo de reprodução da benfeitoria		
Área construída (m²)		82,72
Custo unitário básico		1.946,51
Custo total de reprodução	R\$	161.015,31
Depreciação calculada (parcela depreciable multiplicada pelo coeficiente de depreciação)	-R\$	34.484,41
Custo total de reedificação	R\$	126.530,90

3 Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/download/encargos-sociais-maio-2024-sem-desoneracao/>.

3. REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando os valores de terreno e edificação apurados nos itens 1 e 2, reavalio a **propriedade plena** do imóvel, em **R\$ 224.203,26**.

No entanto, sobre o imóvel foi instituído **usufruto vitalício**, direito real que desnuda a propriedade e lhe impinge limitação econômica por tempo indeterminado, sendo sensato, por esse motivo, que o preço da propriedade nua seja menor que o da plena.

Assim, para ajuste do preço, aplico por analogia o critério utilizado no art. 13 do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, do município de Almodôvar, em Portugal⁴, que estabelece que o preço da nua propriedade pode ser obtido deduzindo-se do preço da propriedade plena certos percentuais, determinados de acordo com a idade dos usufrutuários. No presente caso, em que a usufrutuária mais nova está com 68 anos de idade, esse percentual é de 30%.

Em face do exposto, reavalio a **nua propriedade** do imóvel em **R\$ 156.942,28**, de modo que a parte ideal penhorada, **1/3 da nua propriedade, corresponde a R\$ 52.314,09**.

Assinado de forma digital por
FABRICIO LIMA PEREIRA:46086
Dados: 2024.06.24 10:16:18 -03'00'

Fabício Lima Pereira
Oficial de Justiça Avaliador Federal

4 Disponível em https://cm-almodovar.pt/wp-content/uploads/2019/06/dl_287_2003-CIMTjan_2015.pdf.

