



**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

Endereço eletrônico: sai.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)

|d 87992b2 - Mandado de Reavaliação

Valor do débito: Não foi informado no mandado

AUTO DE REAVALIACÃO

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) 3554-8166 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 JARDIM ALTO DAS ÁGUAS, com a área de 258,29 metros quadrados, 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: Cibele Zabaglia Andrielli, balconista, RG/ssp/sp.</p>	

Imagen 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.



Imagen 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.br/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.br/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.br/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.br/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 depreciável.

<i>t</i> (idade real ou aparente)	23
<i>T</i> (vida útil referencial)	70
Vida percentual	33%
Classe do estado de conservação	C
Descrição	Regular
<i>c</i> (coeficiente Heidecke)	2,520
<i>a</i> (alfa, método Ross)	0,2183
<i>d</i> (coeficiente Heidecke)	0,2380
<i>k_d</i> (coeficiente de depreciação)	-23,80%
<i>f_d</i> (fator de depreciação)	0,7620
resíduo	10%
percentual depreciável	90%
Custo de reprodução da benfeitoria	
Área construída (m ²)	82,72
Custo unitário básico	1.946,51
Custo total de reprodução	R\$ 161.015,31
Depreciação calculada (parcela depreciável multiplicada pelo coeficiente de depreciação)	-R\$ 34.484,41
Custo total de reedição	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, reavalia 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, reavalia 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'

Fabrício 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.

