



**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](mailto:saj.vt.leme@trt15.jus.br)

**PROCESSO: ATSum 0010203-33.2021.5.15.0134**

**AUTOR: TACIANE FURLAN PINTO**

**RÉU: JANCKE & GARCIA LTDA. - ME, AYRIA ZABAGLIA ANDRIELLI, CIBELE ZABAGLIA ANDRIELLI**

Valor do débito: R\$ 19.200,00, atualizado para 16/07/2021.

## **AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

No dia 09/11/2021, em cumprimento ao Mandado ID. 7d22111 e depois de efetuar as diligências prévias necessárias, procedi à **penhora da parte ideal correspondente a 1/3 da nua propriedade do imóvel de matrícula 38.414 do Registro de Imóveis de Leme/SP**, a seguir descrito:

<b>CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA</b>	
<b>COMARCA DE LEME - SP</b>	
<b>LIVRO 2 - Registro Geral</b>	<b>FLS. 01</b>
Matrícula <u>38.414.-</u> - Data <u>19 de setembro de 2005.-</u>	
<p><b>Imóvel:</b> <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. <b>Nú Proprietários:</b> <u>Cibele Zabaglia Andrielli</u>, balconista, RG/ssp/sp.</p>	

*Imagem parcial da certidão de matrícula do imóvel, obtida na ARISP.*

**Depositária:** Nomeio depositária a executada CIBELE ZABAGLIA ANDRIELLI.

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

**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.

**Benfeitorias não averbadas na matrícula:** Sobre o terreno foi edificada uma casa padrão simples, contendo sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios, abrigo e área de serviço, totalizando aproximadamente 82,00m² de área construída. A idade aparente da edificação é de aproximadamente 20 anos, e o estado de conservação é, aparentemente, regular.



*Imagem meramente ilustrativa, datada de Ago/2011 e obtida no Google Maps.*

**MÉTODO DE AVALIAÇÃO:** Diante da inexistência de amostras homogêneas para avaliação pelo método comparativo direto de preços de mercado, foi utilizado o método evolutivo, que consiste em avaliar separadamente o terreno e as benfeitorias nele existentes.

## 1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O terreno teria de ser avaliado pelo método comparativo de preços de mercado, no entanto foi encontrada apenas uma amostra de terreno à venda no bairro do imóvel avaliando<sup>1</sup>, com preço de R\$ 352,77/m<sup>2</sup>. Diante da ausência de outras amostras, esse preço foi utilizado como parâmetro para avaliação, mas sobre ele foi aplicada uma redução de 20% pelo fator localização (o terreno da amostra fica em condomínio fechado), chegando-se ao preço de R\$ 282,21/m<sup>2</sup>. Assim, o preço estimado do terreno (com 258,29 m<sup>2</sup>), arredondando-se o valor obtido, é de **R\$ 72.892,02**.

## 2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A edificação foi enquadrada no Padrão Baixo R-1 do Boletim Econômico – Outubro de 2021 do SINDUSCON-SP, cujo Custo Unitário Básico (CUB) ou custo de reprodução é de R\$ 1.697,93/m<sup>2</sup>. Assim, o custo estimado de reprodução da edificação (com 82,00 m<sup>2</sup>) seria de R\$ 139.230,26.

Não se trata, porém, de edificação nova, mas sim de edificação com idade aparente de aproximadamente 20 anos (28,57% de vida útil consumida, considerando um total de 70 anos de vida útil provável). Assim, considerando a idade do imóvel e o estado regular de conservação, a aplicação do método de Ross-Heidecke indica uma taxa de depreciação de 20,42%.

Desse modo, o preço estimado da edificação, arredondando-se o valor obtido, é de **R\$ 110.799,44**.

Em face do exposto, **avalio a propriedade plena do imóvel (terreno + edificação) em R\$ 183.691,46**.

1 <http://www.serginhoimoveis.com/detalhes.php?imovel=44&n=1&t=1>. Acesso em 09/11/2021.

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 Portugal<sup>2</sup>, que estabelece que o preço da nua propriedade pode ser obtido deduzindo-se do preço da propriedade plena percentuais determinados de acordo com a idade do usufrutuário. No presente caso, em que a usufrutuária mais nova está com 65 anos de idade, esse percentual é de 30%.

Em face do exposto, **avalio a nua propriedade do imóvel em R\$ 128.584,02, correspondendo a parte ideal penhorada (1/3) a R\$ 42.861,34.**

*(Documento assinado eletronicamente no PJE)*

Fabício Lima Pereira  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

---

2 Disponível em [https://cm-almodovar.pt/wp-content/uploads/2019/06/dl\\_287\\_2003-CIMTjan\\_2015.pdf](https://cm-almodovar.pt/wp-content/uploads/2019/06/dl_287_2003-CIMTjan_2015.pdf).

