



**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, 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:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA		
COMARCA DE LEME - SP		
LIVRO 2 - Registro Geral	FLS.	01
Matrícula 38.414.-	- Data	19 de setembro de 2005.-
Imóvel: Um lote de terreno, 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 Rua das Orquídeas , (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.		

Imagen 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.



Imagen 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 avaliando¹, com preço de R\$ 352,77/m². 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/m². Assim, o preço estimado do terreno (com 258,29 m²), 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/m². Assim, o custo estimado de reprodução da edificação (com 82,00 m²) 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, **avalo 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 Portugal², 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)

Fabrício 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.

