



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)

**CartPrecCiv 0011693-22.2023.5.15.0134**

AUTOR: SANDRA PAULA MELO CAMPOS SARMENTO

RÉU: VALTER DE JESUS OLIVEIRA RESTAURANTE

ORIGEM: 6ª VARA DO TRABALHO DE SANTOS

PROCESSO: ATSum 1000110-25.2020.5.02.0446

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

No dia 24/11/2023, em cumprimento ao Mandado Id b3205fa e depois de prévia constatação realizada *in loco*, procedi à avaliação do imóvel abaixo, penhorado por termo nos autos pelo juízo deprecante:

• **IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 25.234 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LEME/SP:**<sup>1</sup>

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LEME - SP</b>	
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	FLS. 01.-
MATRÍCULA <u>25.234.-</u> - DATA <u>16 de Novembro de 1.992.-</u>	
"UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade e Comarca de Leme (SP), no JARDIM SANTA RITA, com a área de 180,00 metros quadrados, constituído por parte do lote nº 17 da quadra 19, localizado com frente para a Rua Santos Dumont, antes Rua Dois, onde mede 15,00 metros, nos fundos mede 15,00 metros, em confronta em confrontação com o lote nº 16, de ambos os lados mede 12,00 metros confrontando de um lado com parte do lote nº 17, e de outro lado com o lote nº 01, cadastrado na municipalidade local sob o nº 41855002100". PROPRIETÁRIO:- JACOB	

<p>Prenotação n. 114.246 de 31 de maio de 2011.</p> <p><b>AV.04 - CONSTRUÇÃO:</b> Atendendo ao requerimento firmado em 10/05/2011, averbasse que sobre o terreno foi edificado o prédio residencial com 148,85m2 de área construída, que recebeu o n. 150 da Rua Santos Dumont, conforme comprova certidão de construção expedida em 26/04/2011, pelo Setor do Cadastro Técnico do Município de Leme e CND/INSS n. 062432011-21040010, expedida em 13/05/2011, as quais ficam arquivadas. Leme, 20 de junho de 2011.</p>
--

1 Imagens extraídas da matrícula atualizada do imóvel.

Prenotação n. 117.264, de 01 de novembro de 2011.

**R.06 – USUFRUTO:** Pela escritura pública mencionada na AV.05 (de inventário e partilha dos bens deixados pelo falecimento de GENEZIO DE OLIVEIRA - já qualificado), o **USUFRUTO VITALÍCIO** do imóvel (avaliado em R\$ 16.740,00 – dezesseis mil, duzentos e quarenta reais) foi atribuído para **MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA**, brasileira, viúva, do lar, RG n. 28.245.818-9-SSP/SP, CPF/MF n.º 073.049.818-22, residente na Rua Santos Dumond, n. 150, Jardim Santa Rita, neste município Leme, 16 de novembro de 2011.

Prenotação n. 171.278 de 06 de maio de 2022.

**AV.12 - PENHORA:** Consta da certidão de penhora expedida em 05/05/2022, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – Secretaria da 6ª Vara do Trabalho de Santos, nos autos da ação de execução trabalhista (número de ordem: 1000110-25.2020.5.02.0446 - Penhora Online: PH000414605), movida por SANDRA PAULA MELO CAMPOS SARMENTO, CPF/MF n. 347.756.018-30, em face **VALTER DE JESUS OLIVEIRA** (já qualificado), que o imóvel foi **PENHORADO** para garantia da dívida no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), tendo sido nomeado depositário do bem, **VALTER DE JESUS OLIVEIRA**. Consta do título que: *"houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado. Data da decisão: 11/04/2022 / Folhas: id b3d46a3"*

Selo digital n.: 1203523E1000000016206022T

Leme, 17 de maio de 2022.

Eu, *Bianca* (Bianca Salvato Franco) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

- **REGISTRO FOTOGRÁFICO DA FACHADA:** Oferece uma noção das características físicas do imóvel.



- **ENDEREÇO:** Rua Santos Dumont, 150, Jardim Santa Rita, Leme/SP.

● **OCUPAÇÃO:** O imóvel constitui a residência da Sra. Maria José de Oliveira, genitora do executado VALTER DE JESUS OLIVEIRA e usufrutuária do imóvel, que declarou residir no local desde o ano de 1988.

● **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:** Trata-se de um terreno bem localizado, em bairro predominantemente residencial, medindo 15,00 metros na frente e nos fundos, por 12,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, perfazendo uma área total de 180,00 m<sup>2</sup>. Sobre ele foi edificado um prédio residencial em alvenaria, com 148,85 m<sup>2</sup> de área construída. A edificação, declarou a usufrutuária, é composta de garagem, sala, 2 dormitórios, 2 banheiros, copa, cozinha e área de serviço. A edificação tem em torno de 35 anos de idade estimada, padrão construtivo normal e estado de conservação aparente entre novo e regular.

● **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 eletrônicas de preço de mercado, apurei um preço médio de R\$ 539,68/m<sup>2</sup> nos terrenos à venda no Jardim Santa Rita<sup>2</sup>. Assim, avalio o terreno do imóvel penhorado (com 180,00 m<sup>2</sup>) em **R\$ 97.142,40**.

**2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:** A edificação foi enquadrada no Padrão Normal R-1 do Boletim Econômico – Outubro de 2023 do SINDUSCON-SP<sup>3</sup>, cujo Custo Unitário Básico (CUB) ou custo de reprodução é de R\$ 2.346,99/m<sup>2</sup>. Desse modo, adotando como parâmetros avaliativos esse CUB, a área construída e a idade estimada da edificação, o seu estado de conservação e, por fim, aplicando o método Ross-Heidecke de depreciação<sup>4</sup>, temos o seguinte quadro:

---

2 <https://www.iguatemiimoveisleme.com.br/comprar/sp/leme/jardim-santa-rita/terreno/71145746> (R\$ 466,33/m<sup>2</sup>);  
<https://www.iguatemiimoveisleme.com.br/comprar/sp/leme/jardim-santa-rita/terreno/72228767> (R\$ 600,00/m<sup>2</sup>);  
<https://imobiliariaportallemesp.com.br/detalhes.php?imovel=2459&n=1&t=1> (R\$ 552,72/m<sup>2</sup>).

3 Disponível em <https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-outubro-2023-sem-desoneracao/>.

4 Disponível em <https://oficialavaliador.com.br/deprec/metdeprec/mrossheidecke/>.

# 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)		35
<i>T</i> (vida útil referencial)		70
Vida percentual		50%
Classe do estado de conservação		B
Descrição		Entre nova e regular
<i>c</i> (coeficiente Heidecke)		0,320
<i>a</i> (alfa, método Ross)		0,3750
<i>d</i> (coeficiente Heidecke)		0,3770
<i>k<sub>a</sub></i> (coeficiente de depreciação)		-37,70%
<i>f<sub>a</sub></i> (fator de depreciação)		0,6230
resíduo		0%
percentual depreciável		100%
<b>Custo de reprodução da benfeitoria</b>		
Área construída (m <sup>2</sup> )		148,85
Custo unitário básico	R\$	2.346,99
Custo total de reprodução	R\$	349.349,46
Depreciação calculada (parcela depreciável multiplicada pelo coeficiente de depreciação)	-R\$	131.704,75
<b>Custo total de reedição</b>	<b>R\$</b>	<b>217.644,71</b>

Assim, avalio a edificação existente no imóvel penhorado em **R\$ 217.644,71**.

**3. TOTAL DA AVALIAÇÃO:** Em face do exposto, terreno e edificação perfazem o total de R\$ 314.787,11.

Assim, procedendo a um pequeno arredondamento, avalio o imóvel, a princípio, em **R\$ 315.000,00**, salientando que esse montante corresponde à propriedade plena do bem.

Sucedo, no entanto, que o imóvel está gravado por **usufruto vitalício**, direito real sobre coisa alheia que desnuda a propriedade e lhe impõe limitação econômica por tempo indeterminado, sendo sensato, por esse motivo, que o valor da nua propriedade seja menor que o da propriedade plena.

Nesse sentido, para ajuste do valor, aplico por analogia o critério utilizado na regra especial da alínea a) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis do município de Almodôvar, em Portugal<sup>5</sup>, que estabelece que o valor da nua propriedade é obtido deduzindo-se do valor da propriedade plena certos percentuais, que são determinados gradativamente de acordo com a idade do usufrutuário, conforme tabela abaixo:

Artigo 13.º

Regras especiais

São ainda aplicáveis à determinação do valor tributável do IMT, as regras constantes das alíneas seguintes:

a) O valor da propriedade, separada do usufruto, uso ou habitação vitalícios, ou direito real de habitação duradoura, obtém-se deduzindo ao valor da propriedade plena as seguintes percentagens, de harmonia com a idade da pessoa de cuja vida dependa a duração daqueles direitos ou, havendo várias, da mais velha ou da mais nova, consoante eles devam terminar pela morte de qualquer ou da última que sobreviver:

Idade	Percentagem a deduzir
Menos de 20 anos	80
Menos de 25 anos	75
Menos de 30 anos	70
Menos de 35 anos	65
Menos de 40 anos	60
Menos de 45 anos	55
Menos de 50 anos	50
Menos de 55 anos	45
Menos de 60 anos	40
Menos de 65 anos	35
Menos de 70 anos	30
Menos de 75 anos	25
Menos de 80 anos	20
Menos de 85 anos	15
85 ou mais anos	10

No presente caso, a usufrutuária nasceu em 01/08/1945<sup>6</sup>, logo tem 78 anos de idade, de modo que o percentual a ser deduzido do valor da propriedade plena do imóvel é de 20%.

Assim, avalio o imóvel, na presente data e enquanto nua propriedade, em **R\$ 252.000,00**.

FABRÍCIO LIMA  
PEREIRA:46086

Assinado de forma digital por FABRÍCIO LIMA PEREIRA:46086  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC VALID JUS, ou=11587975000184, ou=Videoconferencia, ou=Cert-JUS Institucional - A3, ou=TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO - TRT15, ou=SERVIDOR, cn=FABRÍCIO LIMA PEREIRA:46086  
Dados: 2023.11.24 17:23:20 -03'00'

Fabício Lima Pereira  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

5 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).

6 Conforme consulta ao sistema Infojud.

