



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
**ATSum 0010891-58.2019.5.15.0071**  
AUTOR: JULIANA ZANCHETTA  
RÉU: REGINALDO AGRELLA GRANDINI E OUTROS (1)

### CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

**Id do Mandado: bbcbd9d**

**Destinatário: REGINALDO AGRELLA GRANDINI**

### AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Certifico que, no dia 10/09/2024, por volta das 15h00, compareci na Rua dos Expedicionários, 203, Santa Cruz, Mogi Mirim - SP, onde realizei a **PENHORA E AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE** do imóvel de matrícula nº 37.550 do CRI de Mogi Mirim/SP, conforme termo de certidão de penhora emitido pela ARISP.

Certifico que o executado possui, apenas, a parte ideal de 33,33% da nua propriedade do referido imóvel, que se encontra gravado com usufruto em favor de sua genitora **NEUSA AGRELLA GRANDINI**, conforme averbação nº 08/37.550, entretanto, **foi penhorada a integralidade da nua propriedade, conforme auto anexo.**

MOGI GUACU/SP, 12 de setembro de 2024.

**EVANDRO DE FREITAS MUNIZ**

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: EVANDRO DE FREITAS MUNIZ - Juntado em: 12/09/2024 17:33:29 - c3a2f9f  
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO:03773524000103  
<https://pje.trt15.jus.br/pejz/validacao/24091217200849900000239573613?instancia=1>  
Número do processo: 0010891-58.2019.5.15.0071  
Número do documento: 24091217200849900000239573613



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
VARA DO TRABALHO DE MOGI GUAÇU  
**PROCESSO: ATSum 0010891-58.2019.5.15.0071**  
AUTOR: JULIANA ZANCHETTA  
RÉU: REGINALDO AGRELLA GRANDINI E OUTROS (1)

### **AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE**

Aos 10/09/2024, compareci na rua dos Expedicionários, 203, bairro Santa Cruz, Mogi Mirim – SP, por volta das 15h00, onde realizei a **PENHORA E AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE** do imóvel abaixo descrito:



**Matrícula do imóvel:** 37.550 do CRI de Mogi Mirim;

**Descrição:** Uma casa de moradia e seu respectivo terreno, situado na Rua dos Expedicionários, 203, bairro Santa Cruz, construída de tijolos e coberta de telhas, medindo 8,15 metros de frente, por 25 metros (mais ou menos) de um lado e 24,60 metros do outro, totalizando, aproximadamente, 206,00 m², com todas as divisas e confrontações descritas na matrícula supracitada.

**Benfeitorias não averbadas:** Conforme BCI - Boletim de Cadastro de Imóvel da Prefeitura Municipal anexo, no referido imóvel, encontra-se edificada casa residencial com 188,88 m² de área construída, em bom estado de conservação;

**Ocupação:** Referido imóvel encontra-se ocupado pelo locatário WAGNER DA COSTA JARDIM, que ficou ciente de tudo.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** Após pesquisa comparativa de preço no mercado imobiliário local e considerando a localização privilegiada do imóvel e o seu bom estado de conservação, avalio o imóvel em **R\$ 452.981,81.**

### **CERTIDÃO DE DEPÓSITO**

Certifico que, nesta data (10/09/2024), nomeei **REGINALDO AGRELLA GRANDINI** como fiel depositário do bem penhorado, dele não podendo abrir mão, sob as penas da lei.

### **CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO**

Certifico que, no dia 12/09/2024, através de contato telefônico com final 4048, **INTIMEI** o executado **REGINALDO AGRELLA GRANDINI** para tomar ciência da penhora da sua propriedade e da sua nomeação como fiel depositário, bem como do prazo de cinco dias para interposição de embargos à penhora. Como medida adicional, encaminhei cópia do mandado, do Auto de Penhora e Avaliação e do inteiro teor do processo até o presente momento, para o seu aplicativo de WhatsApp.

**EVANDRO DE FREITAS MUNIZ**  
**Oficial de Justiça Avaliador Federal**

**ANEXO - DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

A determinação do valor das construções e benfeitorias se deram de acordo com o Boletim Econômico CUB - Custo unitário básico da construção civil - obtido na página eletrônica do Sindicato da Construção Civil de São Paulo (SindusCon/SP), relativo ao valor do mês de **AGOSTO/2024** que segue anexa.

**Determinação do valor das construções** - Para a construção classificada como padrão **R1** (residência Padrão Normal), o valor é **R\$ 2.248,34**, sobre o qual fora aplicado o percentual de depreciação de 23,10 %, em função da idade aparente de 32 anos de construção e do estado regular de conservação, conforme tabela Ross-Heidecke anexa, fixando o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 1.728,97**. Assim, o valor da construção do imóvel é de **R\$ 326.567,85 (188,88m<sup>2</sup> x R\$ 1.728,97)**.

**Determinação do valor do terreno** - Para valorar o terreno, pesquisei alguns imóveis similares em sites de imobiliárias e constatei que, para terrenos naquela região da cidade, **o valor médio do metro quadrado** é de **R\$ 613,66**, razão pela qual avalio o terreno em **R\$ 126.413,96 (206,00 m<sup>2</sup> x R\$ 613,66)**.

**VALOR TOTAL IMÓVEL:** **R\$ 326.567,85** (construção) + **R\$ 126.413,96** (terreno) = **R\$ 452.981,81**.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE: R\$ 452.981,81.**

**EVANDRO DE FREITAS MUNIZ**  
**Oficial de Justiça Avaliador Federal**

## COMPARATIVO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

- 1) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cruz-bairros-mogi-mirim-992m2-venda-RS600000-id-2724674944/> - Valor do m²: R\$ 605,00 – Acesso em 12/09/2024.



- 2) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cruz-bairros-mogi-mirim-1000m2-venda-RS600000-id-2724675034/> - Valor do m²: R\$ 600,00 – Acesso em 12/09/2024



- 3) <https://www.socialarcharles.com.br/detalhes-imovel/58436/terreno-para-venda-santa-cruz-mogi-mirim-referencia-58436.html> - Valor do m²: R\$ 636,00 – Acesso em 12/09/2024.



- Média simples apurada do valor do m² de terreno no bairro em apreço: R\$ 605,00 +  
$$R\$ 600,00 + R\$ 636,00 = R\$ 1.841,00 / 3 = \text{R\$ 613,66 m}^2.$$

**EVANDRO DE FREITAS MUNIZ**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal



IMAGENS DO GOOGLE MAPS

