



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0011504-49.2017.5.15.0071
AUTOR: FELIPE ACACIO JACINTO
RÉU: GERALDO BENTO DE FIGUEIREDO 09688861839 E OUTROS (2)

ID do mandado: {VAL \$idMandado}

Destinatário: {VAL \$nomeDestinatarioMandado}

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: b5c7f54

Destinatário: **GERALDO BENTO DE FIGUEIREDO**

Certifico que, em 21/09/2023 às 8h e 06, compareci no endereço indicado, qual seja, na Rua Antônio Custódio da Silva, nº. 242, Jardim Chaparral, Mogi Guaçu (SP), CEP 13848-747, e PENHOREI e AVALIEI o imóvel de matrícula 34.813, Lote nº. 26, Quadra 21, que tem registro no CRI de Mogi Guaçu (SP), com cadastro imobiliário nº. 37837 e inscrição imobiliária nº. NE-33.13.02.026, com área total de terreno de 200 metros² e área construída de 186,59 metros², tudo consoante auto anexo. Foi realizado o cadastro no EXE15. Foi feita a prenotação de penhora do referido imóvel no ARISP, porém o Cartório apresentou Nota Devolutiva indicando a necessidade de intimação de esposa, Sra. Elizabete Conceição da Silva Figueiredo, situação que demanda apreciação do Juízo.

Para esclarecer, o imóvel consta, de fato, com registro de propriedade, na fração de 50,00%, em favor do executado GERALDO BENTO DE FIGUEIREDO, CPF nº. 096.888.618-39, até então casado com a coproprietária Elizabete Conceição da Silva Figueiredo, CPF 102.060.858-77, no regime da comunhão parcial de bens, a qual também detinha 50% do bem. Fui informado pelo executado que sua mulher faleceu deixando filhos, mas que ainda não havia sido aberto, segundo informações, o respectivo processo de inventário, motivo pelo qual deixei de realizar a sua intimação.

Certifico que INTIMEI o executado GERALDO BENTO DE FIGUEIREDO, o qual ficou ciente do encargo de depositário do imóvel. Certifico ainda que, em 27/09/2023 às 18h e 36, citei o executado a respeito da penhora, tendo ficado ciente do prazo para embargos.

Assim, tendo cumprido o mandado e com finalidade atingida, devolvo o mesmo para apreciação do Juízo e permaneço no aguardo de novas determinações.

MOGI GUACU/SP, 28 de setembro de 2023.

CAIO TOGNI DE CARVALHO
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: CAIO TOGNI DE CARVALHO - Juntado em: 28/09/2023 15:30:47 - 8056d70
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23092815271424100000212658021?instancia=1>
Número do processo: 0011504-49.2017.5.15.0071
Número do documento: 23092815271424100000212658021

ATOrd 0011504-49.2017.5.15.0071

RECLAMANTE: FELIPE ACACIO JACINTO

RECLAMADO: GERALDO BENTO DE FIGUEIREDO 09688861839 e outros (2)

ID do mandado: b5c7f54

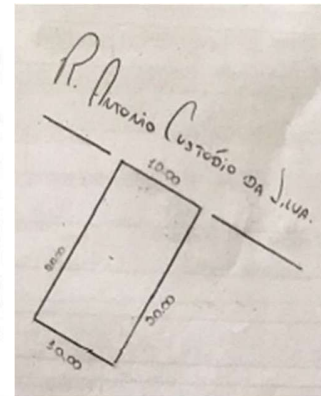
Destinatário: GERALDO BENTO DE FIGUEIREDO

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

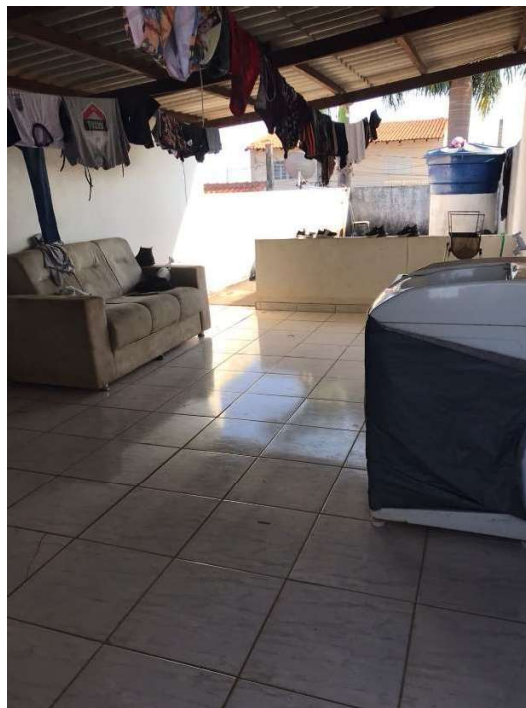
Certifico que, em 21/09/2023 às 8h e 06, compareci no endereço indicado, qual seja, na Rua Antônio Custódio da Silva, nº. 242, Jardim Chaparral, Mogi Guaçu (SP), CEP 13848-747, e PENHOREI e AVALIEI o imóvel de matrícula 34.813, Lote nº. 26, Quadra 21, que tem registro no CRI de Mogi Guaçu (SP), com cadastro imobiliário nº. 37837 e inscrição imobiliária nº. NE-33.13.02.026, o qual consta com registro de propriedade, na fração de 50,00%, em favor do executado GERALDO BENTO DE FIGUEIREDO, CPF nº. 096.888.618-39, casado com a coproprietária Elizabete Conceição da Silva Figueiredo, CPF 102.060.858-77, no regime da comunhão parcial de bens, a qual também detém 50% do bem, com as seguintes divisas e confrontações:

REGISTRO DE IMÓVEIS		MATRICULA Nº 34.813	
COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S. P.		DATA 15 de Outubro de 1997	FLS.
L. N.º 2 - Registro Geral		19 Subst.do Of.	1

UM LOTE DE TERRENO sob n.26 da QUADRA "21", do loteamento denominado "JARDIM CHAPARRAL" situado nesta cidade e comarca, com área de 200,00 m2 e de forma retangular, mede 10,00 metros de frente para a Rua 16; 20,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 25; 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 27 e 10,00 metros no fundo, confrontando com o lote 37.- PREF. MUN. IC-NE-33-13-02-26. PROPRIETARIO.- MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU, pessoa jurídica de direito público interno, com sede e domicílio jurídico nesta cidade, na Rua Henrique Coppi, n.200, Morro do Ouro, insrito no CGC/MF sob n.45.301.264/0001-13.- TITULO AQUISITIVO.- Loteamento registrado sob n.3, na matrícula n.33.226, deste Serviço de Registro de Imóveis. O 1º Substituto do Oficial (DONIZETE JOAO CONTESSOTO).







Observações:

No cadastro imobiliário, consta que o terreno possui área total de 200 metros², sendo a área construída de 186,59 metros².



O local tem sua finalidade atrelada ao âmbito residencial, sendo um dos lados composto por dois quartos, sala, banheiro e cozinha. O imóvel foi dividido ao meio, permanecendo a mesma escritura, em duas residências de igual parâmetro, consoante fotos acima, e com pavimento superior, sendo a primeira alugada pela Sra. Adriele Oliveira Santos e o Sr. Jamil Pereira Rocha, CPF nº. 119.457.146-89, no valor de R\$ 1.000,00 e a segunda destinada à residência do filho do executado, o qual não foi encontrado no local, motivo pelo qual não pude verificar as condições da outra lateral do imóvel.

AVALIAÇÃO

Em relação ao terreno (200,00 m²), considerando sua localização e o preço médio

de imóveis de igual parâmetro, em atenção ao método comparativo, avalio o lote em R\$ 110.000,00, o que representa o valor de R\$ 550,00 por metro quadrado de área.

Parâmetros de avaliação:

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mogi-guacu-203m2-venda-RS120000-id-2656211845/> - R\$ 120.000,00 (203 metros²), o que representa o valor de R\$ 591,13 reais por metro quadrado;
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-imperial-bairros-mogi-guacu-200m2-venda-RS134000-id-2600016193/> - R\$ 134.000,00 (200 metros²), o que representa o valor de R\$ 670,00 reais por metro quadrado.

Em relação à área construída (186,59 m²), considerando sua localização e as características do imóvel, em atenção ao método evolutivo, o qual leva em conta o custo unitário básico de construção por metro quadrado (CUB/m²), para uma residência de padrão normal, o custo atual (2023) estaria em R\$ 2.349,50 por metro², em atenção à tabela do SINDUSCON, o que resultaria no valor total de R\$ 438.393,20.

Entretanto, pela tabela de vida referencial, sua vida útil é estimada em 70 anos. Se sua construção de fato se deu em 2002, consoante ficha de inscrição cadastral, é certo que a mesma tem 21 anos de existência, razão pela qual é relevante aplicar um fator de depreciação, conforme o que coloca a tabela Ross-Heidecke.

Nesse caso, tendo em conta que o bem se encontra com necessidade de reparos simples e importantes, o que o coloca na classificação “F” da tabela Ross, e que, também pela tabela, sua idade representa 30% de sua vida útil, deve ser aplicada uma depreciação de 46,23% sobre o montante depreciável, que, por padrão, é de 80% do valor atual do metro quadrado de construção indicado acima, o que resulta em R\$ 1.480,63 por metro². Nesse sentido, avalio a construção, por arredondamento, em R\$ 276.000,00 (186,59 m²).

Parâmetros de avaliação:

1. <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>
2. <http://www.cub.org.br/projetos-padrao>
3. <https://cursodegestaoelideranca.paginas.ufsc.br/files/2016/09/Material-7-Prof-Mauricio.pdf>

Assim, em consolidação, o valor total do bem, considerando terreno e construção, representa o importe de R\$ 386.000,00.

CAIO TOGNI DE CARVALHO
Oficial de Justiça Avaliador Federal