



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO**

**VARA DO TRABALHO
MOGI MIRIM**

Processo nº 0010557-29.2016.5.15.0071 – V.T. de Mogi Guaçu/SP.

Reclamante: Joice Alves dos Santos;

Reclamado: Reginaldo Agrella Grandini;

Endereço da diligência: Rua Henrique Stort, 101, Jd. Maria Beatriz, Mogi Mirim - SP.

AUTO DE AVALIAÇÃO DE PARTE IDEAL (16,66%)

Aos 12/06/2024, compareci no endereço supracitado, por volta das 09h50, onde realizei a **AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL DE 16,66%** do imóvel abaixo descrito:



MATRÍCULA DO IMÓVEL: 2.019 do CRI de Mogi Mirim;

DESCRIÇÃO: Um lote de terreno nº 09, da quadra 01, com área de 267,00 m², situado de frente para a rua 2 (Henrique Stort), nº 101, Jd. Maria Beatriz, nesta cidade, com todas as divisas e confrontações descritas na matrícula supracitada.

BENFEITORIA AVERBADA: No referido imóvel, encontra-se edificado um prédio residencial com 97,90 m², conforme averbação 09/2019.

OCUPAÇÃO: Referido imóvel encontra-se ocupado pelas coproprietárias Neusa Agrella Grandini e Lucimara Agrella Grandini.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: Após pesquisa comparativa de preço no mercado imobiliário local e considerando o regular estado de conservação que a construção se encontra, avalio o imóvel em **R\$ 260.844,31**. Sendo assim, **avalio a parte ideal de 16,66% pertencente ao executado no valor de R\$ 43.474,05.**

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 **MAIO/2024** que segue anexa.

Determinação do valor da construção - Para a construção classificada como padrão **RP1Q** (residência popular), o valor é **R\$ 2.120,84**, sobre o qual fora aplicado o percentual de depreciação de **21,50%**, em função da idade aparente de 30 anos de construção e em regular estado de conservação (alínea C), conforme tabela Ross-Heidecke, fixando o valor do m² em **R\$ 1.664,85**. Assim, o valor da construção do imóvel é de **R\$ 162.988,81 (97,90 m² x R\$ 1.664,85)**.

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\$ 366,50**, razão pela qual avalio o terreno em **R\$ 97.855,50 (267,00 m² x R\$ 366,50)**.

VALOR TOTAL IMÓVEL: R\$ 162.988,81 (construção) + R\$ 97.855,50 (terreno) = R\$ 260.844,31.

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (16,66%) = R\$ 43.474,05.

CERTIDÃO DE DEPOSITÁRIO FIEL

Certifico que nomeei o executado **REGINALDO AGRELLA GRANDINI** como fiel depositário do bem ora penhorado, dele não podendo abrir mão sob as penas da lei.

EVANDRO DE FREITAS MUNIZ
Oficial de Justiça Avaliador Federal

COMPARATIVO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

- 1) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-beatriz-bairros-mogi-mirim-600m2-venda-RS240000-id-2625458399/> - Valor do m²: R\$ 400,00.



- 2) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-maria-beatriz-bairros-mogi-mirim-300m2-venda-RS100000-id-2697809182/> - Valor do m²: R\$ 333,00.



➤ Média aritmética simples apurada do valor do m² de terreno no bairro em apreço:

➤ $R\$ 400,00 + R\$ 333,00 = R\$ 733,00 / 2 = \text{R\$ } 366,50 \text{ m}^2.$

IMAGEM AÉREA GOOGLE MAPS



EVANDRO DE FREITAS MUNIZ
Oficial de Justiça Avaliador Federal

