



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0001700-23.2007.5.15.0034
AUTOR: ROSE GONCALVES DA FONSECA E OUTROS (12)
RÉU: MOLINA & MOLINA INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS
ALIMENTICIOS LTDA - ME E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Certifico que no dia 13/12/2023 em cumprimento ao mandado de ID ab349d5, procedi a elaboração do auto de reavaliação (arquivo anexo) do imóvel de matrícula 29.906 do Cartório de Registro de Imóveis de São João da Boa Vista/SP. Referido imóvel fica localizado à Rua Santa Maria, nº 751, Jardim São Paulo, São João da Boa Vista/SP, cuja propriedade pertence ao Sr. Mauro Molina Fernandes ,CPF 019.875.518-00, e encontra-se devidamente cadastrado na prefeitura municipal com inscrição de número 11.056.0185.001.

Após extensa pesquisa ao mercado especializado em imóveis do município de São João da Boa Vista/SP, utilizando o método comparativo, reavalio o imóvel no valor de **R\$ 315.809,79 (trezentos e quinze mil, oitocentos e nove reais e setenta e nove centavos)**. A análise mais aprofundada com todas as informações pertinentes, justificativas e parâmetros adotados constam do auto de reavaliação em arquivo anexo a esta certidão.

Por fim, faço saber que realizei o cadastro da reavaliação do imóvel de matrícula 29.906 no sistema EXE-PJE.

Diante do exposto devolvo o mandado cumprido e permaneço pronto para cumprir demais determinações.

Valor da diligência em zona urbana - R\$ 11,06 - Art. 789-A, II, "a", CLT.

O referido é verdade. Dou fé.

SAO JOAO DA BOA VISTA/SP, 14 de dezembro de 2023.



Assinado eletronicamente por: MARCOS GUSTAVO DE OLIVEIRA - Juntado em: 14/12/2023 12:45:29 - 909037e
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23121412401162100000218302232?instancia=1>
Número do processo: 0001700-23.2007.5.15.0034
Número do documento: 23121412401162100000218302232

VARA DO TRABALHO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Processo: 0001700-23.2007.5.15.0034

Exequente: ROSE GONÇALVES DA FONSECA E OUTROS (12)

Executado: MOLINA & MOLINA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA – ME E OUTROS (2)

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

1. OBJETO DA REAVALIAÇÃO:

Imóvel matrícula 29.906 do C.R.I. de São João da Boa Vista, assim descrito:

“Um terreno, designado como “LOTE C”, do desmembramento dos lotes 24 e 25, da Quadra “E”, da planura do loteamento denominado “Jardim São Paulo”, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, em aberto, com área de 154m², medindo 11,00 mts (onze metros), de frente para a Rua Santa Maria; nos fundos mede 11,00 mts (onze metros) confrontando com o lote D; do lado direito, de quem da Rua Santa Maria olha para o imóvel, mete 14 mts (quatorze metros) confrontando com o lote “B”; do lado esquerdo no mesmo sentido mede 14 mts (quatorze metros) confrontando com a Rua Santo Mazzi; existindo edificado neste terreno, um prédio residencial, a rua Santa Maria nº 751, constando de abrigo, sala, três dormitórios, dois banheiros, hall, cozinha e área de serviço...”

- Averbação nº 02 – Aquisição do imóvel pelo executado Mauro Molina Fernandes em 25/04/2002

- Averbação nº 03 – Penhora do imóvel realizado pela Vara do Trabalho de São João da Boa Vista nos autos do processo 0001700-23.2007.5.15.0034 em 08/07/2009.

O imóvel objeto desta reavaliação encontra-se localizado na Rua Santa Maria, nº 751, Jardim São Paulo, São João da Boa Vista/SP e está devidamente cadastrado na prefeitura municipal com inscrição de número 11.056.0185.001, com área de terreno com 154,00 metros quadrados e 117,72 metros quadrados de área construída; medidas estas obtidas conforme ficha cadastral datada de 08/12/2023 e emitida pela prefeitura municipal através de seu setor de cadastro imobiliário.

Certifico que me desloquei ao endereço acima descrito no dia 13/12/2023 quando “in loco” realizei a vistoria externa do imóvel e observei a região onde se localiza.

Em tempo, no dia 12/12/2023 mantive contato telefônico com o executado Sr. Mauro Molina Fernandes que informou residir atualmente na cidade de Ribeirão Preto e informou estar ciente do processo e que eventuais manifestações seriam realizadas nos autos por seu advogado constituído. Não obstante, esclareço que o executado informa que sua filha reside atualmente no imóvel.

2. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O local onde se encontra o imóvel tem vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas nas proximidades; contando com hotéis, rede bancária, supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, serviços públicos e de fácil acesso.

3. PERSPECTIVAS DE MERCADO

Atualmente, na cidade de São João da Boa Vista/SP, o mercado imobiliário encontra-se estável, há um equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixa nos preços, embora exista mais oferta de imóveis à venda do que compradores dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta às imobiliárias locais, constatamos que alguns imóveis nas circunvizinhanças aguardam venda por período superior a seis meses.

4. MÉTODO AVALIATÓRIO

O valor do imóvel foi determinado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, pois considera os anúncios de imóveis similares para se definir o preço médio do metro quadrado baseado num conjunto amostral. É o método preferencialmente utilizado e o mais adequado na busca do valor de mercado de imóveis. Para tanto, foi realizada uma composição de amostra representativa de dados de mercado com as mesmas características relevantes, tanto quanto possível contemporâneas, e semelhantes às do imóvel avaliando. Os paradigmas/anúncios que compõem a amostra se constituem de imóveis, cuja localização é no mesmo bairro ou bairros circunvizinhos. Desse modo, a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram a atribuição da média e a formação do valor, conforme apresentação dos dados abaixo descritos.

5. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

FONTE: GOOGLE MAPS

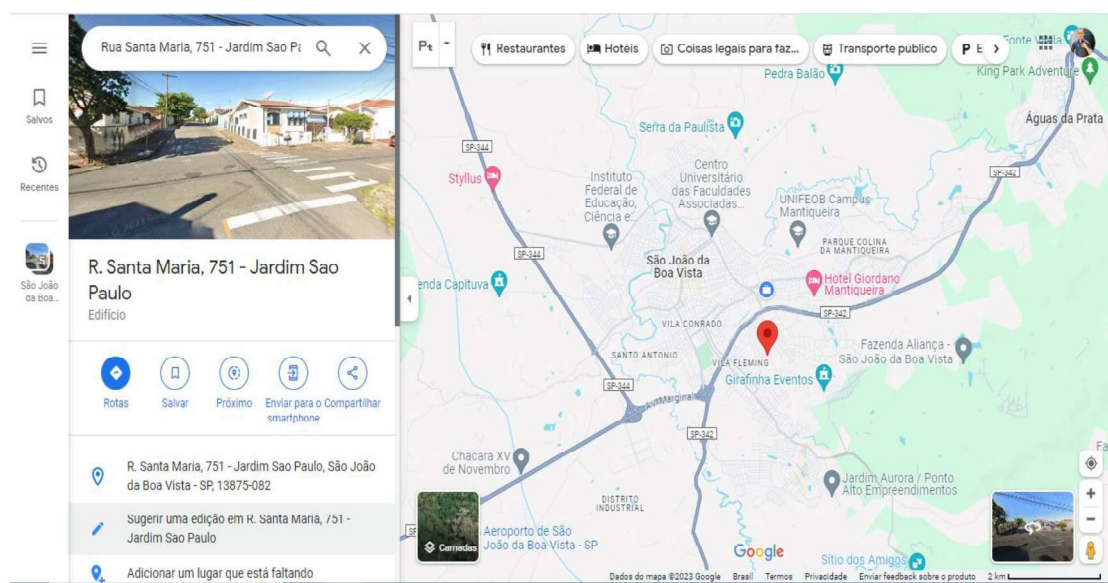


Figura 1

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Santa+Maria,+751+-+Jardim+Sao+Paulo,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP,+13875-082/@-21.9754898,-46.8226052,13z/data=!4m6!3m5!1s0x94c9c9c9c9c9c9c9:0x7a383d3a8db9525f!8m2!3d-21.9847516!4d-46.779614!16s%2Fg%2F11c2h5ypm2?entry=ttu>

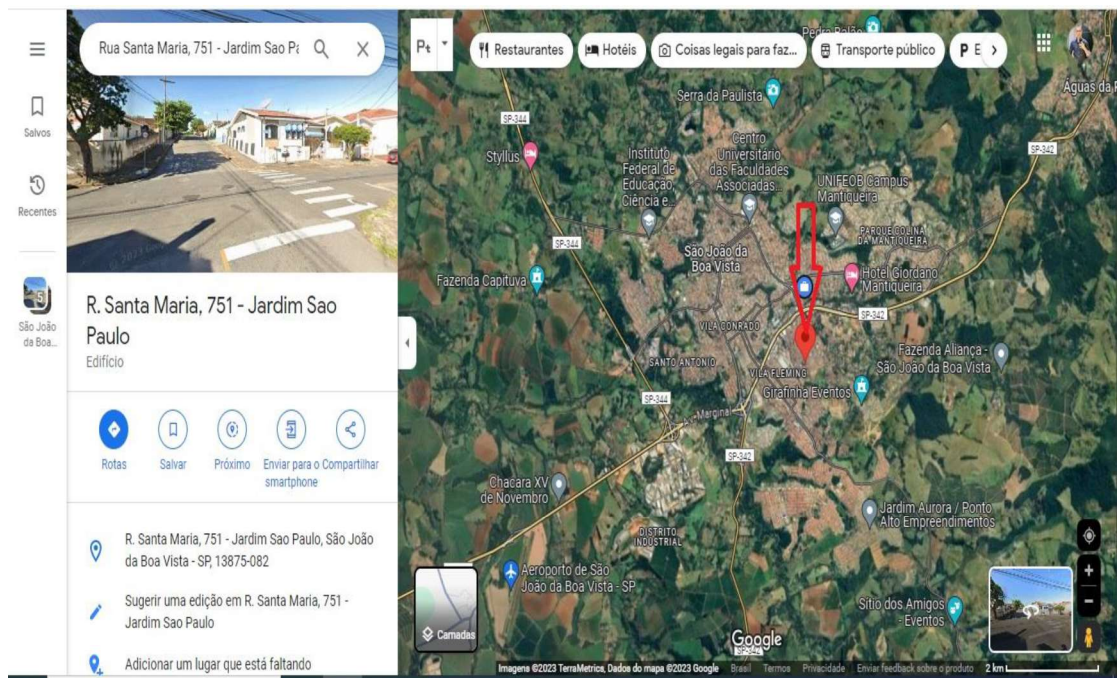


Figura 2

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Santa+Maria,+751+-+Jardim+Sao+Paulo,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP,+13875-082/@-21.9820887,-46.8310242,10744m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94c9c9c9c9c9c9c9:0x7a383d3a8db9525f!8m2!3d-21.9847516!4d-46.779614!16s%2Fg%2F11c2h5ypm2?entry=ttu>

****Medidas aproximadas**

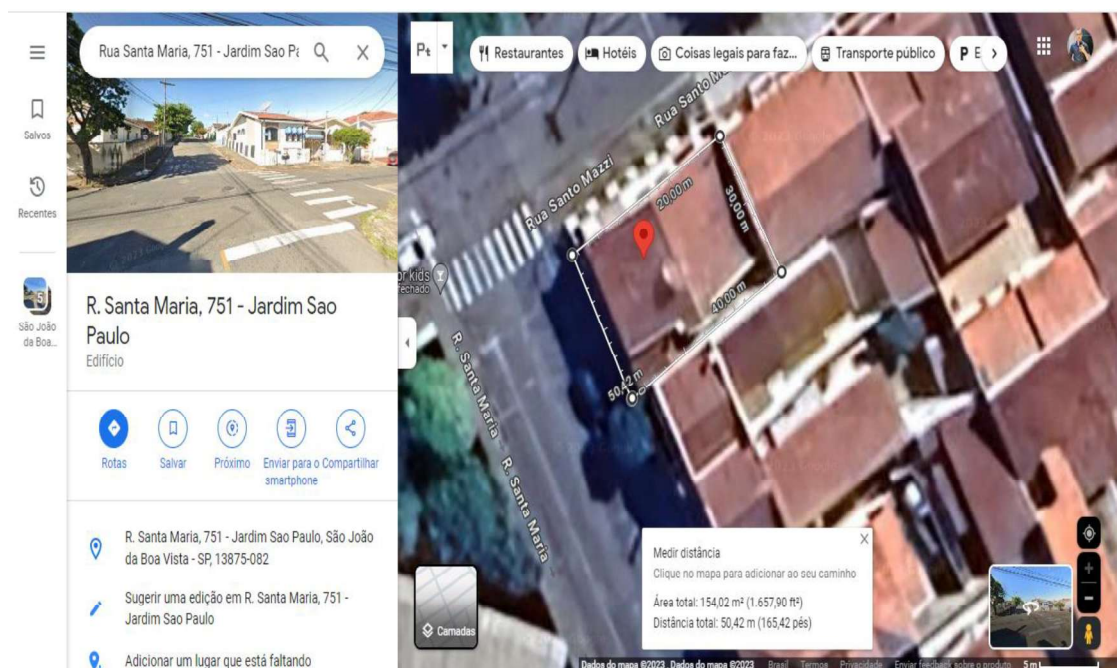


Figura 3

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Santa+Maria,+751+-+Jardim+Sao+Paulo,+5%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP,+13875-082/@-21.9848001,-46.779681,42m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94c9ba59eba7ddf:0x7a383d3a8db9525f!8m2!3d-21.9847516!4d-46.779614!16s%2Fg%2F11c2h5vpm2?entry=ttu>

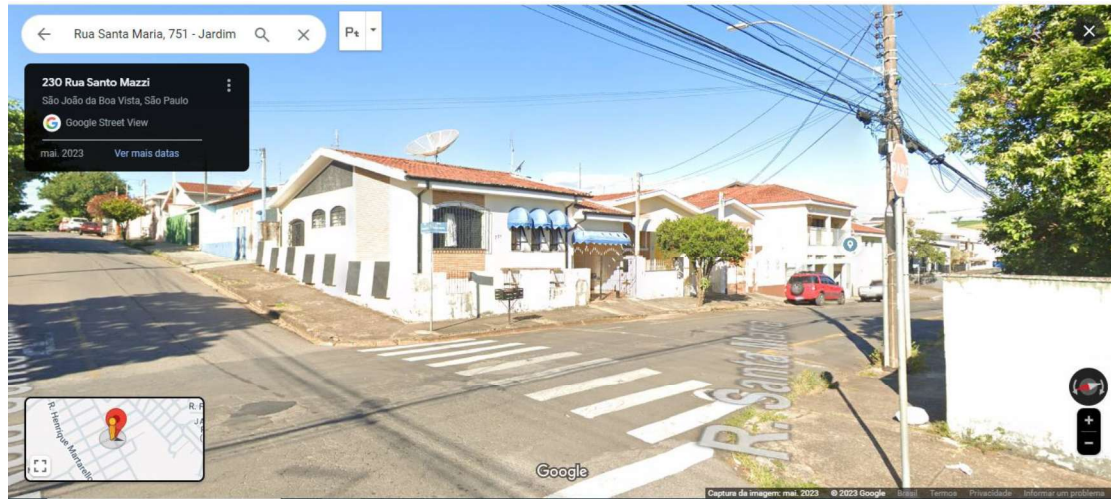


Figura 4

https://www.google.com.br/maps/@-21.9847564,-46.7798263,3a,47.5y,105.54h,90.32t/data=!3m7!1e1!3m5!1sKM-A6ogKzZ8SUZSI6VbKQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DKM-A6ogKzZ8SUZSI6VbKQ%26cb_client%3Dsearch.gws-prod.gps%26w%3D86%26h%3D86%26yaw%3D79.10487%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i16384!8i8192?entry=ttu

Fonte: Google Earth

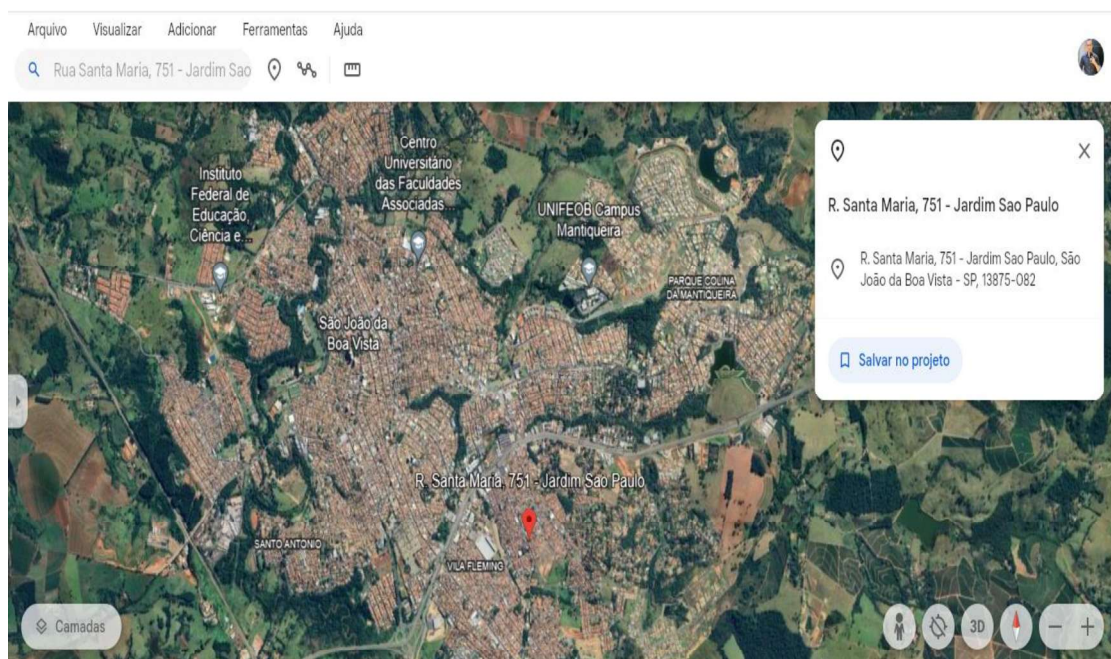


Figura 5

https://earth.google.com/web/search/Rua+Santa+Maria,+751+-+Jardim+Sao+Paulo,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP/@-21.97145247,-46.77603081,778.79060303a,8648.53466778d,35y,0h,0t,0r/data=CrlBGocBEoABCIUweDk0YzljYmE1OWViYTdkZGY6MHg3YTM4M2QzYThkYjk1MjVmGQWvTK4Y_DXAIXrAPGTTY0fAKkVsdWEqU2FudGEgTWfyaWESIdc1MSAtIEphcmRpBSBTYW8gUGF1bG8sIFPDo28gSm_Do28gZGEgQm9hIFZpc3RhIC0gU1AYAiABliYKJAKwPlp7Mfg1wBFYy_aqbfk1wBlomCpcmWVHwCEbPzUBGWdHwDoDCgEw

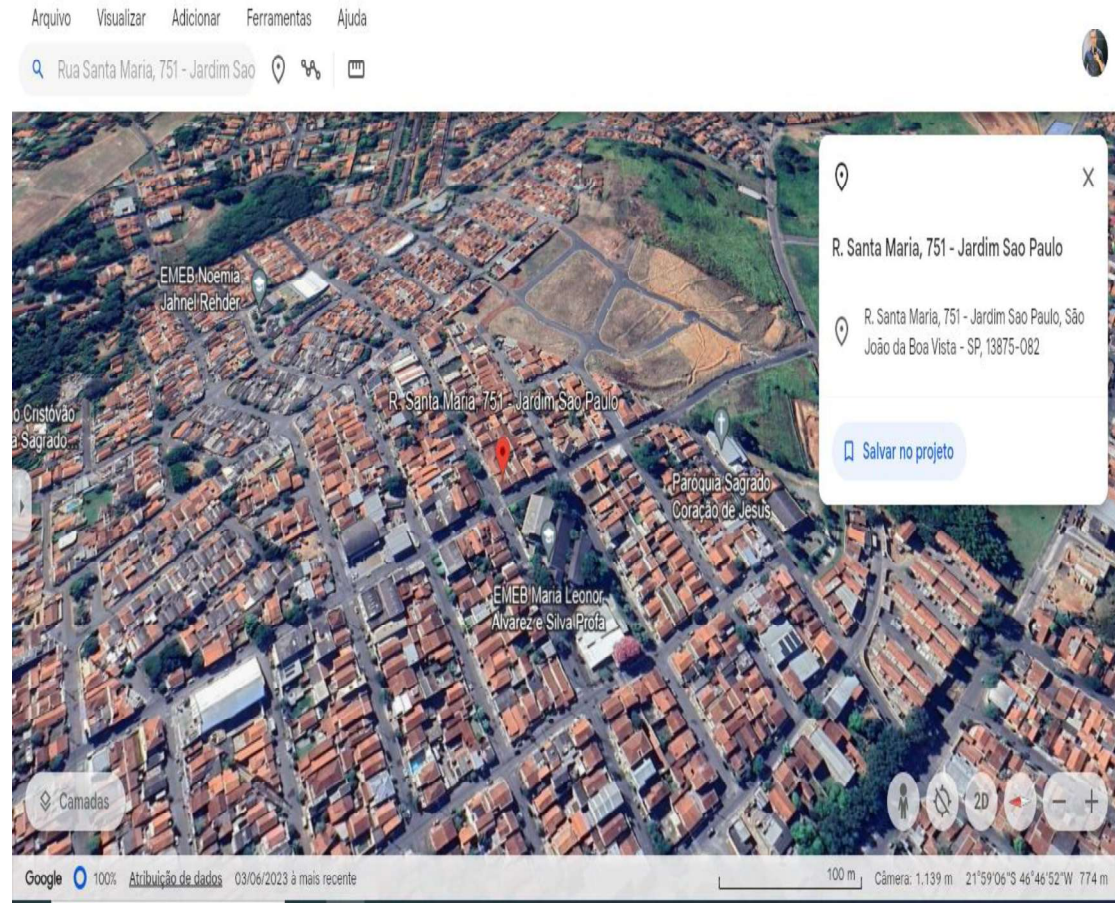
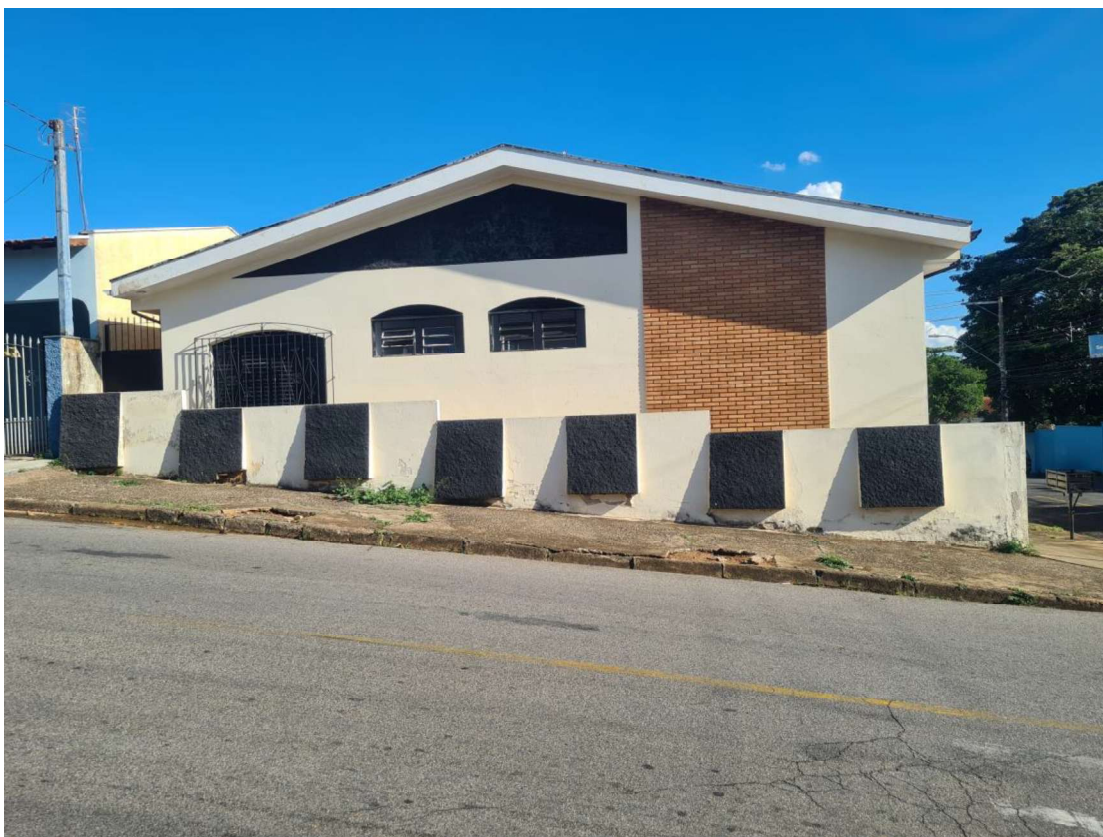


Figura 6

https://earth.google.com/web/search/Rua+Santa+Maria,+751+-+Jardim+Sao+Paulo,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP/@-21.98525664,-46.77928643,788.5129425a,700.98887766d,35y,92.62567767h,60.00207114t,360r/data=CrlBGocBEoABCIUweDk0YzljYmE1OWViYTdkZGY6MHg3YTM4M2QzYThkYjk1MjVmGQWvTK4Y_DXAIXrAPGTTY0fAKkVsdWEqU2FudGEgTWfyaWESIdc1MSAtIEphcmRpBSBTYW8gUGF1bG8sIFPDo28gSm_Do28gZGEgQm9hIFZpc3RhIC0gU1AYAiABliYKJAKwPlp7Mfg1wBFYy_aqbfk1wBlomCpcmWVHwCEbPzUBGWdHwDoDCgEw

6. FOTOS DO IMÓVEL





7. MÉTODO AVALIATÓRIO

A avaliação imobiliária, de uma forma geral, determina o quanto um imóvel vale para o mercado e o instrumento para a formalização deste procedimento é o Laudo de Avaliação que é um documento técnico que atesta a forma como foi realizado, define a precificação e aponta os critérios adotados como a localização, metragem do imóvel, valor do m², dentre outros fatores relevantes. Os principais métodos de avaliação são: método comparativo de mercado, método evolutivo e o método involutivo.

O **Método Comparativo de Dados de Mercado** considera os anúncios de imóveis similares para se definir o preço médio do metro quadrado baseado num conjunto amostral. É o método preferencialmente utilizado e o mais adequado na busca do valor de mercado de imóveis. Para tanto, realiza-se uma composição de amostra representativa de dados de mercado com as mesmas características relevantes, tanto quanto possível contemporâneas, e semelhantes às do imóvel avaliado. Os paradigmas/anúncios que compõem a amostra se constituem de imóveis, cuja localização e metragem se assemelham ao imóvel avaliado de modo a possibilitar a atribuição da média e a formação do valor final a ser estabelecido.

O **Método Evolutivo** consiste em pesquisar terrenos equivalentes ao terreno do imóvel a ser avaliado e atribuir o valor do CUB¹ mensal para a área construída, observando-se o

¹ CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil – É o principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de

padrão de construção e eventual depreciação. Esse método é o mais indicado para imóveis onde haja escassez de ofertas compatíveis para se comparar ao imóvel que está sendo avaliado. Exemplos: Fazendas, sítios, galpões, terrenos com grande metragem e etc.


O **Método Involutivo** é o mais utilizado por Construtoras e Incorporadoras. Ele consiste na precificação da propriedade de acordo com o aproveitamento eficiente. Ou seja, com base em diversos critérios, é possível avaliar o valor do empreendimento.

Considerando que o imóvel objeto desta avaliação encontra-se em área urbana com inúmeros outros à venda em sua área de localização, optamos pelo método comparativo para estabelecermos o seu valor de mercado, pois traduz de forma homogênea e precisa o valor do m² da região onde o imóvel está localizado.

Faço saber que os imóveis adotados como paradigma se localizam no mesmo bairro e também em bairros circunvizinhos. Sendo assim, o conjunto amostral apresenta de modo bastante fidedigno o valor do m² dos imóveis à venda nas proximidades onde localizado o imóvel objeto deste laudo de reavaliação.

8. DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEIS PARADIGMAS

*Imóvel 01



Casa - Código 5480
Jardim São Paulo
 São João Da Boa Vista-SP




Compartilhar Copiar Favoritar

3 Dormitórios
 1 Vaga Coberta
 161m² Área Construída
 Valor de Venda R\$ 420.000,00

<https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/5480/casa-3-quartos-jardim-sao-paulo-sao-joao-da-boa-vista>

incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial. O CUB é um indicador monetário que tem como objetivo servir como parâmetro para avaliações e equilibrar a formação dos preços do mercado da construção civil.

***Imóvel 02**



Casa - Código 7855


Jardim Flamboyant


São João Da Boa Vista-SP


Compartilhar


Copiar

Favoritar

 **2**
Dormitórios

 **2**
Vagas Cobertas

 **132m²**
Área Construída


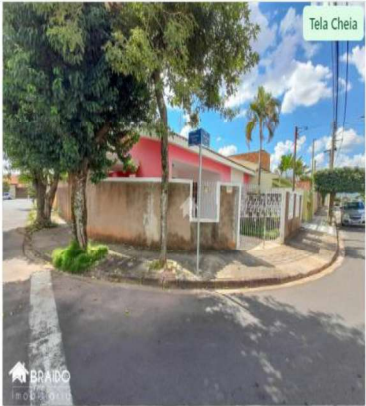

 **176m²**
Área do Terreno

Valor de Venda

R\$ 450.000,00

<https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/7855/casa-2-quartos-jardim-flamboyant-sao-joao-da-boa-vista>

***Imóvel 03**



Casa - Código 7089


Vila Rica


São João Da Boa Vista-SP


Compartilhar


Copiar

Favoritar

 **4**
Dormitórios

 **2**
Vagas Cobertas

 **163m²**
Área Construída

 **258m²**
Área do Terreno

Valor de Venda

R\$ 400.000,00

<https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/7089/casa-4-quartos-vila-rica-sao-joao-da-boa-vista>

9. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL – MATRÍCULA 29.906

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

| | IMÓVEL 1 | IMÓVEL 2 | IMÓVEL 3 |
|-----------------|---|---|---|
| Anúncio | https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/5480/casa-3-quartos-jardim-sao-paulo-sao-joao-da-boa-vista | https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/7855/casa-2-quartos-jardim-flamboyant-sao-joao-da-boa-vista | https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/7089/casa-4-quartos-vila-rica-sao-joao-da-boa-vista |
| Área Construída | 161 m² | 132 m² | 163 m² |
| Valor anunciado | R\$ 420.000,00 | R\$ 450.000,00 | R\$ 400.000,00 |
| Valor por m² | R\$ 2.608,69 | R\$ 3.409,09 | R\$ 2.453,98 |

| IMÓVEL | VALOR POR M² ÁREA CONSTRUÍDA |
|--------|------------------------------|
| 1 | R\$ 2.608,69 |
| 2 | R\$ 3.409,09 |
| 3 | R\$ 2.453,98 |

| | |
|-------------------|--------------|
| TOTAL | R\$ 8.471,76 |
| ÷ 3 = MÉDIA | R\$ 2.823,92 |
| MENOS 5% REGATEIO | R\$ 2.682,72 |

FATOR DE REDUÇÃO DO VALOR DO M² OBTIDO

Ao utilizarmos como referência anúncios de venda, devemos levar em consideração que é prática comum nas transações imobiliárias a negociação do preço final do imóvel, também chamado de preço à vista. Por isso mesmo, também é comum que os anúncios sejam levemente majorados pelos anunciantes para que haja espaço para negociação. Por essa razão, convencionou-se aplicar um desconto padrão chamado de **taxa de regateio** e que na prática de avaliação varia de 5% a 10% sobre o valor anunciado. Levando em consideração o potencial de atração de compradores e das características e atrativos do imóvel avaliando, pois imóveis mais atrativos tendem a ter menor espaço de negociação e os menos procurados admitem um desconto maior, aplico a taxa de regateio, para ajustar o valor encontrado, conforme se segue:

Cálculos para a obtenção do valor do m² aplicando a taxa de regateio:

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Valor médio do m² | R\$ 2.823,92 |
| - 10% (Taxa de Regateio) | R\$ 141,20 |
| Valor final do m² | R\$ 2.682,72 |

**CÁLCULO APLICADO SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA REAVALIAÇÃO-
MATRÍCULA 29.906**

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| ÁREA CONSTRUÍDA m² | 117,72 m² |
| VALOR DO M² | R\$ 2.682,72 |
| VALOR DO IMÓVEL (100%) | R\$ 315.809,79 |

10. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Por todo o exposto, valendo-se do método comparativo, o Valor Final de Mercado do Imóvel objeto deste Laudo de Reavaliação, localizado na Rua Santa Maria, nº 751, Jardim São Paulo, São João da Boa Vista/SP, devidamente cadastrado na prefeitura municipal com inscrição de número 11.056.0185.001, com área de terreno com 154,00 metros quadrados e 117,72 metros quadrados de área construída, é de **R\$ 315.809,79 (trezentos e quinze mil, oitocentos e nove reais e setenta e nove centavos)**.

MARCOS GUSTAVO DE OLIVEIRA

Oficial de Justiça Avaliador Federal

São João da Boa Vista/SP

13/12/2023

