



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0010776-81.2016.5.15.0058**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 19/05/2016

Valor da causa: R\$ 40.000,00

Partes:

AUTOR: VANILTON JOSE SANTOS SILVA

ADVOGADO: ANTONIO APARECIDO DE OLIVEIRA

RÉU: ANTONIO JOSE DOS SANTOS

ADVOGADO: SERGIO GABRIELLESCHI

ADVOGADO: MARIA SORAIA AMEIXOEIRO STELLA

RÉU: AJS SERVICE EM TURBINAS LTDA

TERCEIRO INTERESSADO: FATIMA ALVES DE OLIVEIRA SANTOS

TERCEIRO INTERESSADO: JOAO MARCOS QUASSIO

ADVOGADO: ADRIANO AUGUSTO FAVARO



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE BEBEDOURO-SP**
Rua Dr. Oscar Werneck, 634, Centro, Bebedouro-SP
Telefone: (17) 3342 6210 – CEP: 14701-120

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Autos n. 0010776-81.2016.5.15.0058
 Exequente: VANILTON JOSÉ SANTOS SILVA
 Executado: ANTONIO JOSE DOS SANTOS
 Local da diligência: Loteamento Chácaras Vale do Mogi
 Município: Pitangueiras
 Valor da execução: R\$ 39.000,00 em: 16/11/2020
 Data da diligência: 27 de agosto de 2021

MÉTODO E CRITÉRIOS CONSIDERADOS.

O objeto do presente trabalho é a avaliação de 100,00% do seguinte imóvel:

Matrícula n. 4.162

Cartório de Registro de Imóveis de Pitangueiras

Esse imóvel está cadastrado no município de Pitangueiras sob n. 1-50-020-0100

O loteamento Chácaras Vale do Mogi integra o perímetro urbano do município de Pitangueiras-SP, conforme disposto no art. 1º, § 1º da Lei municipal 1.877, de 20 de agosto de 1997.

Na definição apresentada no item 3.1.5 da ABNT NBR 14.653-1:2019 a avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes. Para a avaliação do imóvel foram considerados os seguintes critérios:

1. O fato de que a presente execução é forçada, ou seja, a alienação judicial é compulsória, devendo ser realizada em prazo menor que o prazo médio de absorção pelo mercado.
2. O aproveitamento eficiente do bem, ou seja, aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente (item 3.1 da ABNT NBR 14.653-2. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos).

3. As condições vigentes no local em que se situa o bem e que são capazes de influenciar o valor de mercado do imóvel, que é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntaria e conscientemente um bem, numa data de referência (item 3.1.47 da ABNT NBR 14.653-1:2019).
4. O estado de conservação do prédio e das benfeitorias e seus reflexos sobre a depreciação do bem decorrentes de eventual decrepitude, deterioração, mutilação ou obsoletismo (itens 3.1.14 e subitens da ABNT NBR 14653-1:2019).
5. A norma contida no art. 872 do CPC que determina que a avaliação realizada por Oficial de Justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora.

Por vistoria compreende-se a constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam (item 3.1.60 da NBR 14.653-1:2019).

Por laudo de avaliação compreende-se o relatório com fundamentação técnica e científica elaborado em conformidade com a ABNT NBR 14653-1:2019 (item 3.1.30).

As etapas do método, o desenvolvimento dos cálculos feitos, o detalhamento dos fatores aplicados e a relação da doutrina especializada que foi consultada encontram-se nos anexos que acompanham este laudo.

O imóvel penhorado fica avaliado em: **R\$ 432.432,43**

Arrendondamento do valor: **R\$ 433.000,00**

Arrendodamento em percentual: **0,13%**

A penhora e a avaliação do imóvel foram cadastradas no banco de dados do Sistema de Execuções do Tribunal Regional do Trabalho da 15^a Região.

SAMUEL JESUS DE OLIVEIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal

MÉTODO UTILIZADO

A avaliação será realizada de acordo com o método evolutivo, pois não foram encontradas no mercado imobiliário local amostras de comparação com as mesmas características do imóvel avaliado, ou seja, imóveis situados na mesma localidade, com terreno de igual área e com edificação com igual área construída, no mesmo padrão, idade e estado de conservação. Em razão da carência de informações, não foi possível compor a tabela amostral necessária para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado. Portanto, esta avaliação será realizada seguindo as diretrizes propostas para o método evolutivo.

O método evolutivo compõe o valor do bem mediante o somatório dos valores de seus componentes. A avaliação será feita em duas etapas distintas: uma para se apurar o valor de mercado do terreno e outra para se apurar o valor das edificações.

O conceito de valor de mercado encontra-se no item 3.1.47 da ABNT NBR 14653-1:2019, qual seja, quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Esclareço, entretanto, que a definição do valor de um bem não é uma ciência exata, mas é o resultado obtido através da aplicação de uma metodologia específica. O máximo que um avaliador, sincero e leal, pode aspirar, é encontrar um valor provável que muito se aproxime do valor de mercado, sendo este valor de mercado o efeito de fatores vários e variáveis, a maior parte dos quais de origem psicológica e, portanto, não suscetíveis de serem medidos e comparados (BERRINI, 1960).

Em relação às benfeitorias, será aplicado o método do custo de reedição, previsto no item 3.1.11.3 da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais), ou seja, será calculado custo de reprodução dessas benfeitorias e, sobre ele, será aplicado o fator de depreciação específico para a benfeitoria, considerando-se sua idade (real ou aparente), sua vida útil referencial e seu estado de conservação, excluindo-se o resíduo, qual seja, a parcela não depreciable.

Sobre o resultado da soma do (1) valor do terreno ao (2) valor das benfeitorias, será aplicado o (3) fator da vantagem da coisa feita, o qual será calculado levando-se em conta o tipo e a idade da construção; esse fator também é denominado com o terceiro elemento da avaliação.

Registra-se, porém, que não se aplicará o fator da vantagem da coisa feita caso as construções tenham idade igual ou superior a 30 (trinta) anos.

O fator de oferta será aplicado na fase homogeneização e, portanto, para que se evite duplicidade, não será aplicado ao final desta avaliação.

Esse método é previsto no item 7.2.3 da NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais).

Portanto, o valor final do imóvel penhorado será o resultado da seguinte fórmula:

$$V_I = (V_T + V_B) * F_{cf}$$

Onde:

V_I = Valor do imóvel

V_T = Valor do terreno

V_B = Valor das benfeitorias

F_{cf} = Fator da vantagem da coisa feita (terceiro elemento)

Essa equação está prevista no item 8.2.4 da ABNT NBR 14.653-2:2011, com a ressalva de que ali o terceiro elemento é denominado fator de comercialização.

Portanto:

1. O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, ou seja, o valor de mercado do terreno será identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (item 7.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2019). Serão considerados, nessa etapa, os fatores topografia e localização e, se cabível, o fator de frentes múltiplas.
2. A edificação, ainda que não tenha sido averbada na matrícula do imóvel, será avaliada pelo método da quantificação do custo de reedição, tomando-se como referência o custo unitário básico da construção civil no Estado de São Paulo - CUB por metro quadrado.
3. O método de custo de reprodução é um método de análise de avaliação baseado na premissa de que um comprador bem informado não pagaria mais do que o custo de produzir uma propriedade substituta, com a mesma utilidade que aquela que está comprando. Essa definição é apresentada pelo Eng. Alberto Lélio Moreira (Princípios de engenharia de avaliações. 5. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2001, p.75).
4. Do valor total do custo de reprodução das benfeitorias será destacada a parcela não depreciável (resíduo), que será calculada de acordo com o percentual do valor residual aplicado.

Sobre a parcela depreciável do custo de reprodução das benfeitorias será aplicado o fator de depreciação por decrepitude, ou seja, o desgaste de suas partes constitutivas em consequência de seu envelhecimento natural em condições normais de utilização e manutenção (item 3.1.14.1 da ABNT NBR 14.653-1:2019).

O fator de depreciação direto específico será calculado através do método Ross-Heidecke, levando-se em consideração quatro variáveis:

- 1) vida útil da edificação;
 - 2) idade da edificação;
 - 3) estado de conservação e
 - 4) valor residual.
5. O valor do terreno será somado ao valor das benfeitorias e, sobre o resultado dessa soma, será aplicado o fator vantagem da coisa feita (F_{cf}), desde que a idade da construção seja inferior a 30 (trinta) anos.

PLANILHAS E TABELAS UTILIZADAS PARA OS CÁLCULOS

PRIMEIRA ETAPA: AVALIAÇÃO DO TERRENO

O terreno do imóvel possui formato regular e área de 1.500,00 metros quadrados.

A matrícula do imóvel será anexada aos autos.

No município de Pitangueiras considerei como polo de referência a região central do município.

A localização do imóvel deve ser considerada durante a avaliação. Nos municípios desta jurisdição os imóveis mais próximos do centro comercial são mais valorizados, uma vez que é ali que se concentram os serviços públicos e privados. Desse modo, o centro comercial é considerado um polo de referência. Por outro lado, o valor dos terrenos tende a declinar à medida que eles se distanciam do perímetro do polo de referência.

A distância do terreno até o perímetro do polo de referência é de 2.500,00 metros.

A localização do imóvel é classificada como excelente para fins de lazer e, também, residencial.

O terreno será avaliado de acordo com a vocação do imóvel (item 3.81 da ABNT NBR 14653-2).

O valor venal que consta na certidão de dados cadastrais não corresponde ao valor de mercado.

<u>Valor do metro quadrado</u>	<u>R\$ 288,29</u>
<u>Área do terreno (em metros quadrados)</u>	<u>1.500,00</u>
<u>Valor do terreno após a aplicação dos fatores</u>	<u>R\$ 432.435,00</u>

SEGUNDA ETAPA: AVALIAÇÃO DO PRÉDIO E BENFEITORIAS

Não foram vistas benfeitorias no local; entretanto, não foi possível fazer uma vistoria na parte interna do terreno, pois não havia ninguém no imóvel para me atender.

Consta na certidão de dados cadastrais mantidos junto à Prefeitura do Município de Pitangueiras que não existem construções no interior do terreno.

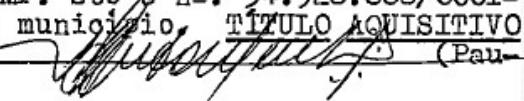
Com essas informações, apresento este laudo de avaliação ao Juízo e permaneço aguardando posteriores determinações, se assim entender Vossa Excelência.

AVALIAÇÃO

Portanto, o bem penhorado fica avaliado em: R\$ 432.435,00

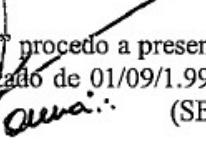
DESCRÍÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Pitangueiras, 04 de agosto de 1.983.

IMÓVEL:- Um terreno situado à rua Vale do Mogi, na zona urbana desta cidade denominada loteamento "Chácaras Vale do Mogi", constituído pelo lote nº. 100, com as seguintes medidas e confrontações:- 30,00 metros de frente para a citada rua; 50,00 metros pelo lado direito, confrontando com o lote 101; 50,00 metros pelo lado esquerdo, na divisa com o lote 99; e 30,00 metros nos fundos, divisando com uma faixa de recuo, encerrando a área de 1.500,00 metros quadrados; CADASTRADO, junto à Prefeitura, sob o nº. 1.50.020.0100/5. PROPRIETÁRIA:- A firma SÃO VICENTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., inscrita no C.G.C.MF. sob o nº. 54.928.668/0001-22, sediada na Fazenda São Vicente, neste município. TÍTULO AQUISITIVO Matrícula nº. 1.525. O Oficial Maior:-  (Paulo Antonio P. da Silva).

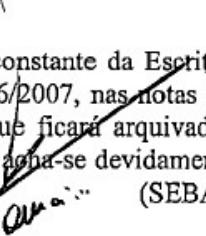
Prot. Nº 30.193.-

DENOMINAÇÃO DA RUA.-

R. 002/4.162.- Em 07 de dezembro de 2005 – “De Ofício” procedo a presente para constar que a rua VALE DO MOGI, por força do Decreto Municipal nº 1.478 datado de 01/09/1.993, passou a denominar-se RUA JOAQUIM BERNARDES TOSTES.- O OFICIAL:  (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 32335:-

CADASTRO DO IMÓVEL.-

Av. 004/4.162.- Em 11 de julho de 2007 – Por força de Requerimento constante da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no Livro nº 136, fls. 296/298, em data de 29/06/2007, nas notas do Tabelionato local, e, respectiva Certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, que ficará arquivada neste ofício, procedo a presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, ~~acha-se~~ se devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob nº 1.50.020.0100.- O OFICIAL:  (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número: 33483/2021

Data Geração: 09/08/2021

Data Validade: 09/09/2021

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro.

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

Identificação

Inscrição 1-50-020-0100 IdFísico: 922301

Local do Imóvel 14750-000 - RUA JOAQUIM BERNARDES TOSTES, 0

Bairro e Loteamento VALE DO MOGI . Quadra: . Lote: .

Exercício de Lançamento 2021

Área Terreno 1.500,00 m²

Área Edificada 0,00 m²

Valor Venal Territorial R\$ 6.615,00

Vlr Venal Edificação R\$ 0,00
Vlr Venal Imóvel R\$ 6.615,00



