



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
CartPrecCiv 0010862-08.2023.5.15.0058
AUTOR: ALEX SANDRO CELICE
RÉU: ELETROMECANICA PAULISTA ABC LTDA

ID do mandado: {VAL \$idMandado}

Destinatário: {VAL \$nomeDestinatarioMandado}

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: f968153

Destinatário: ELETROMECANICA PAULISTA ABC LTDA

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Aos 12 (doze) dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo identificado e assinado, em cumprimento ao Mandado id. f968153, expedido nos autos da ação em epígrafe, em que ALEX SANDRO CELICE, exequente, promove contra ELETROMECANICA PAULISTA ABC LTDA, MARIO HENRIQUE PACHECO e VLAMIR GRAMLICH, executados, para o pagamento da importância de R\$240.222,93 atualizada até o dia 30/06/2023, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à constatação e avaliação do bem imóvel penhorado a termo na presente execução (Juízo Deprecante: Processo nº 1000400-20.2019.5.02.0464), que segue descrito abaixo:

1 – Identificação do imóvel: Matrícula 2078 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Azul Paulista/SP.

2 - O imóvel está localizado na Praça Siqueira Campos, nº: 36, Centro, em Monte Azul Paulista/SP.

3 - Descrição: *"Uma casa de tijolos e coberta de telhas, com seu respectivo terreno foreiro com as seguintes metragens: 11,80 metros na frente para a Praça Siqueira Campos; 40,00 metros do lado esquerdo de quem da Rua olha para o terreno, confrontando com Maria Pereira; 9,30 metros nos fundos, onde confronta com Irmãos Morelo; 17,00 metros do outro lado, onde confronta com Arcídio Fioreze; 2,50 metros de deflexão à esquerda, ainda confrontando com Arcídio Fioreze; 23,00 metros até a frente, seguindo em confrontação com Arcídio Fioreze, sucessor de Abel Motta."* (Descrição contida na matrícula nº 2078.)

4 - Cadastro Municipal nº: 00001402200.

5 - Percentual avaliado: 100,00% (obs.: O juízo deprecante formalizou a penhora de 100,00% do imóvel por meio da ferramenta ARISP.)

6 - Constatação:

I) Na frente do terreno, há uma edificação residencial de padrão normal, com estado de conservação regular, necessitando de reparos e pintura, edificada em alvenaria, coberta com telhas, com teto em laje e forro, com piso frio, com portas de madeira e janelas de alumínio, contendo diversos cômodos, tais como: varanda, garagem para um veículo, sala, três quartos, corredor, banheiro, cozinha e área externa com varanda, um banheiro e um quarto. Conforme informação contida no cadastro do imóvel (doc. anexo), referida edificação tem uma área construída de 181,37m².

Obs.1: Durante a diligência, constatei que o imóvel penhorado é a residência do terceiro interessado Sr. MARCELO EDUARDO PACHECO - CPF 124.228.128-21.

Obs.2: O executado MARIO HENRIQUE PACHECO não reside no imóvel.

II) Nos fundos, há uma edícula em mau estado de conservação, necessitando de reforma e pintura, edificada em alvenaria, contendo três cômodos: quarto, cozinha e banheiro, com 29,94m².

Obs.: A edícula localizada nos fundos do terreno é habitada por parentes dos coproprietários, sendo um morador idoso com 87 anos.

Para a avaliação, foram considerados os seguintes critérios:

1 - A regra comum reconhecida pelo Regional, segundo a qual se deve tirar o preço conforme a comum e geral estimação da localidade em que se encontra o bem. [1]

2 - 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 (item 3.1.46 da ABNT NBR 14.653-1:2019), circunstância essa que deve ser considerada conjuntamente com o valor de mercado (quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (item 3.1.47 da ABNT NBR 14.653-1:2019)).[2]

3 - O estado de conservação do imóvel e benfeitorias.

4 - O fato do imóvel estar localizado no centro da cidade.

5 - Imóvel servido com infraestrutura de energia elétrica, rede de distribuição de água e coleta de esgoto, bem como via pública com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

6 - O valor de mercado praticado na cidade de Monte Azul Paulista/SP.

7 - Para calcular o fator de depreciação de imóvel usado, foi utilizado o método Ross-Heidecke, observando o tempo de vida útil da edificação, idade aparente da edificação e o estado de conservação do imóvel.

8 - Por fim, para mensurar o valor da edificação existente no imóvel, além dos parâmetros já mencionados, foi considerado, também, o índice CUB (Custo unitário básico da construção residencial de padrão normal definido no boletim econômico de agosto de 2023 do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - SINDUSCON-SP).[3]

Portanto, considerando os critérios apresentados, avalio o imóvel penhorado na presente execução em:

R\$577.000,00 (Quinhentos e setenta e sete mil reais).

E para constar, lavrei o presente auto de constatação e avaliação.

CLAUDEMIR GÉLLIO

Oficial de Justiça Avaliador Federal

[1] Agravo de petição n. 01189-2000-064-15-00-3. Relator Juiz Luís Carlos Cândido Martins Sotero da Silva. 18 de novembro de 2003. Disponível em <<http://www.trt15.jus.br>>.

[2] Disponível em: www.abnt.org.br

[3] - Disponível em: www.sindusconsp.com.br

BEBEDOURO/SP, 14 de setembro de 2023.

CLAUDEMIR GELLIO

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: CLAUDEMIR GELLIO - Juntado em: 14/09/2023 13:59:55 - a82eb4d

<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23091413534221700000211459445?instancia=1>

Número do processo: 0010862-08.2023.5.15.0058

Número do documento: 23091413534221700000211459445