



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
CAMPINAS - SP



VARA DO TRABALHO DE TAQUARITINGA

PROCESSO: 0010340-54.2019.5.15.0079

Exequentes: NOE SOARES DE LIMA E OUTROS (46)

Executados: JAAC MATERIAIS E SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA. E OUTROS (29)

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Aos 02 dias do mês maio do ano de 2025, em cumprimento ao mandado Id 80d400e, extraído do feito supra epigrafado, dirigi-me à **Rua Pedro Paulo di Foggi, 220**, na cidade de Fernando Prestes-SP, Estado de São Paulo, onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal abaixo assinado, em obediência à determinação judicial supra, na ação em que **NOE SOARES DE LIMA E OUTROS (46), EXEQUENTES, movem contra JAAC MATERIAIS E SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA. E OUTROS (29) EXECUTADOS, PROCEDI À AVALIAÇÃO** do imóvel objeto da matrícula 340 do CRI de Taquaritinga e sua respectiva construção, para a satisfação do débito no **valor de R\$ 1.942.811,06**, atualizado para 22/01/2025, conforme segue:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno objeto da matrícula 340 do Cartório de Registro de Imóveis de Taquaritinga, com área total de 321,90m², cadastrado junto à municipalidade local sob número 10449-00, tendo as divisas e outras características melhores descritas na matrícula, bem como sua respectiva construção de 98,25m², consistente em um prédio residencial de tijolo e coberta de telha, contendo três (03) quartos, sendo, uma sala, uma copa, uma cozinha um banheiro, um corredor para circulação, uma área com abrigo para autos (garagem coberta) e uma área aos fundos, situado na **antiga Avenida Tiradentes, atual Rua Pedro Paulo di Foggi, 220**, conforme Av 04 da Matrícula, na cidade de Fernando Prestes-SP, Estado de São Paulo. **Obs:.** Em que pese constar na matrícula apenas **98,25m²**, segundo apurado junto à municipalidade local, a área construída foi aumentada para **269,95 m²**.

VISTORIA

Atendendo às disposições contidas nos item 7.3 ao item 7.3.4 da NBR 14.653-1: 2001 e ao disposto no item 8.4 das normas do IBAPE, faço saber que a vistoria ao imóvel foi realizada in loco apenas de forma externa, pois no momento da visita a residência estava fechada e aparentemente desabitada.

LOCALIZAÇÃO

Em consonância ao item 8.4.1 das normas do IBABE, observo que segundo anotações da matrícula, o imóvel situa-se na antiga Avenida Tiradentes, **atual Rua Pedro Paulo di Foggi, 220**, esquina com a rua Barão do Rio Branco, na cidade de Fernando Prestes-SP, Estado de São Paulo.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Em observância ao disposto no item 8.4.3 das normas do IBAPE 2011, informo que o imóvel avaliado encontra-se localizado em uma região composta de residências de moradias e comércios de âmbito local. Ao lado do imóvel avaliado há um posto de combustível.

ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel é feito pela **Pedro Paulo di Foggi, 220**, na cidade de Fernando Prestes-SP, Estado de São Paulo.

SIGLAS UTILIZADAS PARA A AVALIAÇÃO

Em atenção ao item 4 **DAS NORMAS DO IBAPE**, utiliza-se as siglas **At** como representação da área do terreno e **Ac** como representação da área das construções, sendo neste caso:

At = 321,90m²

Ac = 269,95m²

A área total do terreno foi apurada de acordo com as informações da matrícula do imóvel, e a área das construções foi apurada com base nas informações obtidas de documentos oficiais de lavra da municipalidade local.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde está situado o imóvel é dotada de energia elétrica, iluminação pública e água encanada. O asfalto, guias e sarjetas se estendem pela frente com rua mencionada.

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

A topografia do terreno apresenta-se com considerável declive da frente para os fundos.

NORMAS OBSERVADAS

A avaliação teve por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas Normas Brasileiras para Avaliações de Bens – NBR14.653-1 e suas variações, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011, SINDUSCON e **SINAPI** (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil).

METODOLOGIA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor do terreno, foi aplicado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, previsto no Item 8.2.1 da NBR 14.653-1: 2001 e item 9.2 da Norma do IBAPE/SP, sem desprezo de considerações concomitantes do **MÉTODO EVOLUTIVO**, item 8.2.3 da NBR 14.653-1: 2001 e item 9.3 das Normas do **IBAPE/SP**.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis, sendo estes imóveis situados na mesma região e colocados à venda em site pelas imobiliárias locais, cujas diferenças perante os mesmos, para mais, ou para menos, foram levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo e na forma de somatório.

VALOR ATUAL DO TERRENO

O valor do terreno em questão foi apurado pelo valor unitário do metro quadrado (m²) multiplicado pela sua área total, a saber, **R\$ 400,00 x 321,90m²**, resultando em **R\$ 128.760,00 (cento e vinte e oito mil, setecentos e sessenta reais)**

VALOR ATUAL DAS CONSTRUÇÕES

De primórdio, ressalta que as edificações avaliadas tratam-se de construções antigas e de baixo padrão, possuindo aproximadamente 40 anos, conforme Av. 04 da matrícula.

Para a apuração do valor das construções, levou-se em consideração o valor padrão obtido pelo **SINDUSCON, SINAPI** (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), bem como a diminuição do valor econômico ou do preço das edificações em razão do seu estado de depreciação, em conformidade com os itens 3.12, 3.12.1, 3.12.2, 3.12.3 e 3.12.4 da NBR 14.653-1: 2001.

Observado tais fatos, o valor unitário do metro quadrado das construções/edificações em questão foi apurado pelo método comparativo direto de custo com base em comparativos de construções similares na mesma região geoeconômica do imóvel avaliado, e como amparo nas consultas às imobiliárias locais, chegando ao valor de R\$ 750,00 (**setecentos e cinquenta reais**) o metro unitário quadrado da construção.

Assim, multiplicado os 269,95m² de construção por **R\$ 750,00**, chegou-se ao valor total das construções de **R\$ 202.462,50** (duzentos e dois mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Assim, o valor total do imóvel em questão foi aferido pela somatória do valor do terreno e das edificações, resultando em **R\$ 331.222,50 (trezentos e trinta e um mil, duzentos e vinte e dois reais e cinquenta centavos)**

CONCLUSÃO

Diante do exposto, com as fundamentações supras e embasado na pesquisa imobiliária local, conclui-se que o valor total do imóvel objeto da presente avaliação é de **R\$ 331.222,50 (trezentos e trinta e um mil, duzentos e vinte e dois reais e cinquenta centavos)**

O presente documento foi elaborado na modalidade prevista no item 10.2, alínea "a" da NBR 14.653-1: 2001.

Taquaritinga-SP, 02 de maio de 2025.

Evandro Rios Gonzaga
Oficial de Justiça Avaliador Federal



FOTOGRAFIA DO IMÓVEL

