

VARA DO TRABALHO DE ORLÂNDIA

Processo n. 0000592-35.2012.5.15.0146

AUTO REAVALIAÇÃO

Aos dez dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, abaixo assinada e identificada, em cumprimento ao mandado de reavaliação, passado a favor de Maria Lucia Gomes e outros (2) contra Espólio de Rita Maria Teodoro Berlocher, procedi à reavaliação do imóvel matriculado sob o nº 4.594 do Cartório de Registro de Imóveis de Orlandia/SP, situado na Avenida Marginal Direita, 1540, na cidade de Orlandia, assim descrito:

Um terreno urbano, em stereo, sem benfeitorias, situado nesta cidade e Comarca de Orlandia, com frente para a "AVENIDA MARGINAL", linha direita ou par das vias públicas, - entre a Rua Vinte e o futuro prolongamento da Rua Vinte e Quatro, de forma de um quadrilátero, medindo 10,00 metros de frente, nos fundos mede 10,00 metros, mais ou menos pelo lado direito de quem do imóvel olha para a Avenida mede 12,50 metros, mais ou menos, e pelo lado esquerdo mede 13,50 metros, mais ou menos, confrontando-se pelo lado direito de quem do imóvel olha para a Avenida com imóvel vendido pelos proprietários, - para Décio Vacari, pelo lado esquerdo se confronta com imóvel vendido pelos proprietários para Adair Vieira Armani, e nos fundos se confronta com terrenos da Sociedade Hípica de Orlandia; localizado a uma distância de 124,20 metros da Rua Vinte.

OCORRÊNCIA - Em petição de 07 de Abril de 1980, ROBERTO BERNARDO DE REZENDE, requereu a averbação da construção de uma casa de 3 cômodos, situada nesta cidade, com frente para a Avenida Marginal, sob nº 1.540; construção essa com planta e memorial aprovados e arquivados, a que teve seu término em 25 de Março de 1.980, com o valor venal de Cr\$ - - 120.000,00, e com o cadastro imobiliário municipal nº setor 60, quadro 73; conforme certidão da Prefeitura Municipal local, apresentada e arquivada no cartório. Para os fins legais é feita esta averbação.

Construção: Conforme informado anteriormente, a construção edificada ocupa quase a totalidade do terreno. Quando realizada a primeira avaliação do imóvel (ano de 2022), a construção já apresentava necessidade de reparos e, passados três anos da primeira avaliação, verifiquei não ter sido realizado reparos de manutenção do imóvel.

Avaliação: Nos termos do demonstrativo de avaliação abaixo realizado, reavalio o bem imóvel em R\$ R\$ 203.921,07 (duzentos e três mil, novecentos e vinte e um reais e sete centavos).

Para constar lavrei o presente.

Angélica Zanon Silva Martins
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Valor do terreno - o terreno está situado na Avenida Marginal da cidade, em área bem valorizada, sendo que o valor de mercado para terrenos naquela região é de cerca de R\$ 800,00/m². Sendo a área do imóvel de aproximadamente 130m², o valor de avaliação da terra, utilizando o método comparativo de dados do mercado, é de R\$ 104.000,00.

Valor das construções - Para determinar o valor das benfeitorias foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon-SP para o mês de agosto/2025 - R\$ 2.395,44, no padrão tipo R-1 N, que acrescido do percentual de 10% para contemplar custos adicionais, resulta em um custo unitário global de R\$ 2.634,98. Ao custo de reprodução das benfeitorias foi aplicada depreciação de acordo com a tabela de Ross-Heidecke, considerando o estado de conservação em reparos simples (E), o percentual de 75% decorrido da vida estimada do bem de 60 anos, resultando em um percentual de depreciação de 70,83%.

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída aproximadamente 130 m².

Valor do CUB para obra acabada/m² (agosto/2025)+10% R\$ 2.634,98

Custo de reprodução da área residencial nova R\$ 342.547,40

Custo de reprodução da área residencial com depreciação: R\$ 99.921,07

VALOR FINAL DO IMÓVEL

Valor do Terreno R\$ R\$ 104.000,00.

Valor da Construção R\$ R\$ 99.921,07.

Valor integral do imóvel R\$ 203.921,07

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 203.921,07



Documento assinado eletronicamente por ANGELICA ZANON SILVA MARTINS, em 17/09/2025, às 14:58:54 - bf9ec0c
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/25091714463087400000271050041?instancia=1>
 Número do processo: 0000592-35.2012.5.15.0146
 Número do documento: 25091714463087400000271050041



Documento assinado eletronicamente por LILIAN BRAHM CAETANO, em 03/02/2026, às 17:51:51 - e3b228b
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/26020317514817700000282290506?instancia=1>
 Número do processo: 0000592-35.2012.5.15.0146
 Número do documento: 26020317514817700000282290506

VARA DO TRABALHO DE ORLÂNDIA

Processo n. 0000592-35.2012.5.15.0146

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos cinco dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e dois, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, abaixo assinada e identificada, em cumprimento ao mandado de penhora e avaliação, passado a favor de Maria Lucia Gomes e outros (2) contra Espólio de Rita Maria Teodoro Berlocher, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à penhora e avaliação de 100% do imóvel matriculado sob o nº 4.594 do Cartório de Registro de Imóveis de Orlandia/SP, situado na Avenida Marginal Direita, 1540, na cidade de Orlandia, assim descrito:

Um terreno urbano, em alvará, sem benfeitorias, situado nesta cidade e Comarca de Orlandia, com frente para a "AVENIDA MARGINAL", lado direito ou par das vias públicas, - entre a Rua Vinte e o futuro prolongamento da Rua Vinte e Quatro, de forma de um quadrilátero, medindo 10,00 metros de frente, nos fundos mede 10,00 metros, mais ou menos pelo lado direito de quem do imóvel olha para a Avenida mede 12,50 metros, mais ou menos, e pelo lado esquerdo mede 13,50 metros, mais ou menos, confrontando-se pelo lado direito de quem do imóvel olha para a Avenida com imóvel vendido pelos proprietários, para Décio Vacari, pelo lado esquerdo se confronta com imóvel vendido pelos proprietários para Adair Vieira Armani, e nos fundos se confronta com terrenos da Sociedade Hipica de Orlandia; localizado a uma distância de 124,20 metros da Rua Vinte.

OCORRÊNCIA - Em petição de 07 de Abril de 1980, ROBERTO BERNARDO DE REZENDE, requereu a averbação da construção de uma casa de 19m de frente, situada nesta cidade, com frente para a Avenida Marginal, sob nº 1.540; construção essa com planta e memorial aprovados e arquivados, a que teve seu término em 25 de Março de 1.980, com o valor venal de Cr\$ - - 120.000,00, e com o cadastro imobiliário municipal nº setor 40, quadra 73; conforme certificado da Prefeitura Municipal local, apresentada e arquivado em cartório. Para os fins legais é feita esta averbação.

Construção e ocupação: Trata-se de uma residência muito antiga e mal conservada, composta de garagem, sala, dois quartos, banheiro, copa, pequena sala, cozinha, cômodo para depósito e varanda. A construção ocupa quase a totalidade do terreno de 260 m². Conforme informação no local, atualmente reside na residência a Sra. Maria Eduarda Berlocher, neta da Sra. Rita Maria Teodoro Berlocher, junto aos três filhos com as seguintes idades: 6, 5 e 1 ano. A residência necessita reparos, a exemplo do forro de um dos quartos danificado.

Vide foto abaixo da fachada do imóvel.



Avaliação: Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Orlândia, e junto a corretores da cidade, avalei o imóvel (terreno e construção) em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Para constar lavrei o presente.

Angélica Zanon Silva Martins
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



Assinado eletronicamente por: ANGELICA ZANON SILVA MARTINS - Juntado em: 17/05/2022 14:41:45 - 2c72d98
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/22051714233648000000176643868?instancia=1>
 Número do processo: 0000592-35.2012.5.15.0146
 Número do documento: 22051714233648000000176643868



Documento assinado eletronicamente por LILIAN BRAHM CAETANO, em 02/09/2025, às 15:01:27 - 6dae7ab
 Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15A REGIAO:03773524000103
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/25090215012461000000269512218?instancia=1>
 Número do processo: 0000592-35.2012.5.15.0146
 Número do documento: 25090215012461000000269512218



Documento assinado eletronicamente por LILIAN BRAHM CAETANO, em 03/02/2026, às 17:51:51 - 3e3ca8c
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/26020317514819000000282290507?instancia=1>
 Número do processo: 0000592-35.2012.5.15.0146
 Número do documento: 26020317514819000000282290507



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATSum 0000592-35.2012.5.15.0146
AUTOR: MARIA LUCIA GOMES E OUTROS (1)
RÉU: RITA MARIA TEODORO BERLOCHER

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 2ddba27

Destinatário: RITA MARIA TEODORO BERLOCHER

Certifico que em cumprimento ao mandado, efetuei os esclarecimentos solicitados, ratificando a reavaliação efetuada no ID 7d4b0f9, de acordo com o documento em anexo.

Assim, devolvo o mandado, à disposição para ulteriores deliberações.

RIBEIRAO PRETO/SP, 06 de fevereiro de 2026.

ANGELICA ZANON SILVA MARTINS
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por ANGELICA ZANON SILVA MARTINS, em 06/02/2026, às 15:56:07 - a7dc9db
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/26020615492558700000282708477?instancia=1>
Número do processo: 0000592-35.2012.5.15.0146
Número do documento: 26020615492558700000282708477

VARA DO TRABALHO DE ORLÂNDIA

Processo n. 0000592-35.2012.5.15.0146

CERTIDÃO DE ESCLARECIMENTOS- RATIFICAÇÃO DO AUTO DE REAVALIAÇÃO

Certifico que em cumprimento ao mandado de reavaliação e esclarecimentos (ID 2ddba27), ante o despacho de ID 72e8740, e diante da impugnação de ID c10fd11, venho esclarecer e ratificar o auto de reavaliação juntado no ID 7d4b0f9, esclarecendo o seguinte:

A reavaliação foi realizada levando em consideração a descrição constante na matrícula n. 4.594 do CRI de Orlandia. Em relação às medidas destaco:

“ (...) medindo 10,00 metros de frente, nos fundos mede 10,00 metros, mais ou menos pelo lado direito de quem do imóvel olha para a Avenida mede 12,50 metros, mais ou menos, e pelo lado esquerdo mede 13,50 metros, mais ou menos (...)”

Observa-se que o imóvel configura um quadrilátero irregular, uma vez que possui lados opostos paralelos (frente e fundo), porém laterais com comprimentos distintos.

Para o cálculo da área exata de um quadrilátero irregular, seriam necessárias informações adicionais, tais como, medidas das diagonais internas ou ângulos entre os lados, conforme previsto nas formulações geométricas clássicas (ex.: fórmula de Bretshneider). Tais dados, entretanto, não constam na documentação disponível.

Diante dessa limitação, adotou-se o método consagrado de aproximação amplamente utilizado em avaliações imobiliárias e laudos técnicos, que consiste no uso da média aritmética das laterais multiplicada pela medida da frente.

Seguindo as normas técnicas, para o cálculo total da área, foram somadas a medida da frente com a dos fundos e dividida por 2 ($10+10:2=10$), e em seguida foram somadas a medida do lado direito com o esquerdo e dividida por 2 ($12,50+13,50:2=13$), por fim, multiplicada as duas médias obtidas, resultando em 130 m².

CONCLUSÃO

Com base nas dimensões informadas e na metodologia adotada, conclui-se que a área aproximada do terreno é de 130,00 m², valor este apurado segundo critério técnico jurídico compatível com as informações disponíveis, ressalvada a possibilidade de apuração diversa mediante apresentação de dados técnicos complementares que permitam o cálculo geométrico exato.

Quanto à construção, foi constatado que ocupa quase a totalidade do terreno, tendo sido recalculada portanto em 130 m².

Há que se ressaltar que, no auto elaborado em 05.05.2022, juntado no ID 6c5ccf3, houve um equívoco ao declarar a medida do terreno em 260 m², fato este elucidado acima e de fácil percepção, retificado no auto de reavaliação.

Dessa forma, deixo de proceder a nova reavaliação, pois, a metragem utilizada (objeto de impugnação) e o valor apurado estão adequados, não tendo havido significativas alterações no mercado imobiliário no período.

Ratifico portanto o auto de reavaliação de 17.09.2025, juntado no ID 7d4b0f9, **que avaliou o IMÓVEL (terreno e construção) em R\$ 203.921,07.**

Para constar lavrei o presente.

Angélica Zanon Silva Martins
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

