PODER JUDICIÁRIO
JUTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 14ª REGIÃO
FÓRUM TRABALHISTA DE RIO BRANCO/AC
CENTRAL DE MANDADOS

DIVISÃO DE EXECUÇÃO - POLO RIO BRANCO
ATSum 0000713-38.2025.5.14.0404
RECLAMANTE: EVANILDO CRUZ DA SILVA
RECLAMADO: LAMINADOS TRIUNFO LTDA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Ao(s) 28 dia(s) do mês de julho de 2026, em cumprimento ao r. Mandado de VERIFICAÇÃO, PENHORA, AVALIAÇÃO, INTIMAÇÃO e REGISTRO, dirigi-me até a Rua Raiz de Davi, 636, Rosa Linda, Rio Branco/Ac, e, lá estando, depois de preenchidas as formalidades legais procedi a Penhora e Avaliação sobre:

1. Descrição oficial:

Nr. da Matrícula	Folhas
66.140	01F

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL FFI
Registro de Imóveis de Rio Branco - A
Drª Fabiana Faro de Souza Campos
Oficiala Registradora Titular

MATRÍCULA 66.140 - Em 29 de fevereiro de 2016. **REMISSÃO**. Procedem-se as averbações, para fazer constar o seguinte teor: **********

2. Endereço:
Rua Raiz de Davi, 636, Rosa Linda, Rio Branco/Ac

3. Características:
Terreno : verifica-se após análise da Certidão Imobiliária em anexo que a área total do imóvel era composto por duas área uma de 150.095,520 m² e outra de 35.353,082 m², perfazendo um total de 185.448,602 m². Entretanto em 29/04/2015, houve o desmembramento de uma área de
9.725,80 m² para a constituição do imóvel de matrícula 57578, sendo a área remanescente **correspondente a 175.722,802m²**, sob a qual recairá esta penhora.
Galpão Industrial de 20.018,85m².

PJe Documento assinado eletronicamente por ANA DULCE DE ALMEIDA MARANHAO CARNEIRO, em 05/08/2026, às 16:12:26 - 007b759

Imóvel de Alvenaria de aproximadamente **701,16 m²,** composto por: 15 salas, 7 banheiro, (sendo desses 5 suítes), 1 recepção, 1 copa, corredor de acesso à cozinha, 1 cozinha, 1 dispensa, 1 refeitório.

4. Benfeitorias Averbadas:

Consta a averbação de um Galpão Industrial de 20.018,85 m², em 12/01/2011.

5. Benfeitorias não averbadas:

Imóvel com 701,16m² ², composto por: 15 salas, 7 banheiro, (sendo desses 5 suítes), 1 recepção, 1 copa, corredor de acesso à cozinha, 1 cozinha, 1 dispensa, 1 refeitório.

6. Ocupação:

A empresa encontra-se com suas atividades encerradas, apenas com um encarregado e funcionário da segurança.

7. Ônus:

Em 24/03/2026 consta uma indisponibilidade feita pela TRT14 – Cruzeiro do Sul, referente ao processo 0000460-14.2025.5.14.0416.

8. Avaliação:

8.1 **Terreno:**

Área **correspondente a Matrícula 66.140 - 175.722,802m²**

Foi realizada a pesquisa de mercado, através de anúncio de internet, para obter a média de comercialização dos terrenos naquela localidade, conforme quadro anexo, juntamente com a pesquisa de mercado (anexa).

Anunciante	Lenadro	Paulo V.	Heitor Magalhães
Localização	Vila Acre	Vila Acre	Benfica
Metragem (m²) do terreno:	250,00	250,00	1500,00
Característica:			
Valor (R$)	28.000,00	40.000,00	150.000,00
Valor do m² do terreno.	112,0	160,00	100,00
Valor Médio m² de Terreno *não sofre depreciação			124,00

Para encontrar o valor do terreno, por se tratar de uma gleba urbana, utilizaremos o método involutivo, para formação de lotes, considerando 35% destinada à área pública, desta forma teremos:

- **Área Total da Gleba (ATG):** 175.722,80 m²
- **Eficiência do Loteamento:** Em grandes glebas, a legislação (Lei 6.766/79) e o plano diretor exigem a doação de áreas públicas (sistema viário, áreas verdes e institucionais). Para terrenos planos, adota-se uma eficiência média de **65% de Área Líquida Vendável (ALV)** e 35% de áreas públicas.
- **Área Líquida Vendável (ALV):** 175.722,80 × 0,65 = 114.219,82 m²

PJe Documento assinado eletronicamente por ANA DULCE DE ALMEIDA MARANHAO CARNEIRO, em 05/08/2026, às 16:12:26 - 007b759

banheiro dispensa

Preço de Venda do M² Loteado: R$ 124,00 (conforme valor médio de mercado do m²).

Fluxo de Caixa e Receita Bruta (VGV) - O Valor Geral de Vendas (VGV) representa a receita total gerada após a fragmentação da gleba em lotes urbanizados:

$$VGV = ALV \times V_{m2}$$
$$VGV = 114.219,82 \times 124,00 = \mathbf{R\$14.163.257,68}$$

Custos e Deduções do Empreendimento:

1. **Custos de Obras Internas e Projetos (Urbanização):** ~15% do VGV (terraplenagem interna, abertura de vias internas, guias, sarjetas e redes internas).
2. **Despesas Comerciais, Marketing e Taxas:** ~7% do VGV (corretagem, registros, alvarás e publicidade).
3. **Lucro do Loteador / Empreendedor:** ~20% do VGV (atratividade econômica do projeto).

- **Total de Deduções Operacionais e Margem (42% do VGV):**

$$14.163.257,68 \times 0,42 = \mathbf{R\$5.948.568,23}$$

Cálculo Direto do Custo de Demolição

Área Construída do Galpão: 20.018,85 m²

Custo Estimado de Demolição e Bota-Fora: R$ 80,00 / m²

Custo Total da Demolição (C_{demo}):

$$20.018,85 \times 80,00 = \mathbf{R\$1.601.508,00}$$

Cálculo do Valor da Terra Nua (Valor de Mercado):

Subtraindo os custos e a margem de lucro da receita bruta estimada, obtém-se o valor presente teórico da gleba:

$$\text{Valor de Mercado} = VGV - \text{Deduções}$$

Valor de Mercado = 14.163.257,68 – 5.948.568,23 - 1.601,508,00 = 6.613.181,45

PJe Documento assinado eletronicamente por ANA DULCE DE ALMEIDA MARANHAO CARNEIRO, em 05/08/2026, às 16:12:26 - 007b759

Dessa forma, o valor unitário equivalente do metro quadrado da gleba bruta (antes de lotear) seria de aproximadamente R$ 37,63/ m². Logo a avaliação do terreno perfaz um **total R$ 6.613.181,45.**

Obs: O imóvel em alvenaria de 701,16m², não está incluído nos custo de demolição, pois atenderia a finalidade da estimativa do loteamento.

8.2 Custo Unitário Básico de Construção – CUB divulgado pelo Sinduscon-AC, em janeiro de 2026:

Galpão Industrial:

O valor médio do m² para galpão industrializado segundo o índice CUB (em anexo) R$1.705,98.

Um galpão industrial construído em 2011 tem 15 anos de idade efetiva, o que representa 25% de sua vida útil decorrida (considerando a vida útil padrão de 60 anos estipulada pelo IBAPE/ABNT para estruturas industriais de alvenaria e aço).
O cálculo pericial da depreciação técnica da estrutura pelo Método *de Ross-Heidecke* (exigido pela norma ABNT NBR 14653) resulta nos seguintes coeficientes oficiais de desvalorização para o laudo judicial, variando conforme o estado de conservação do galpão:

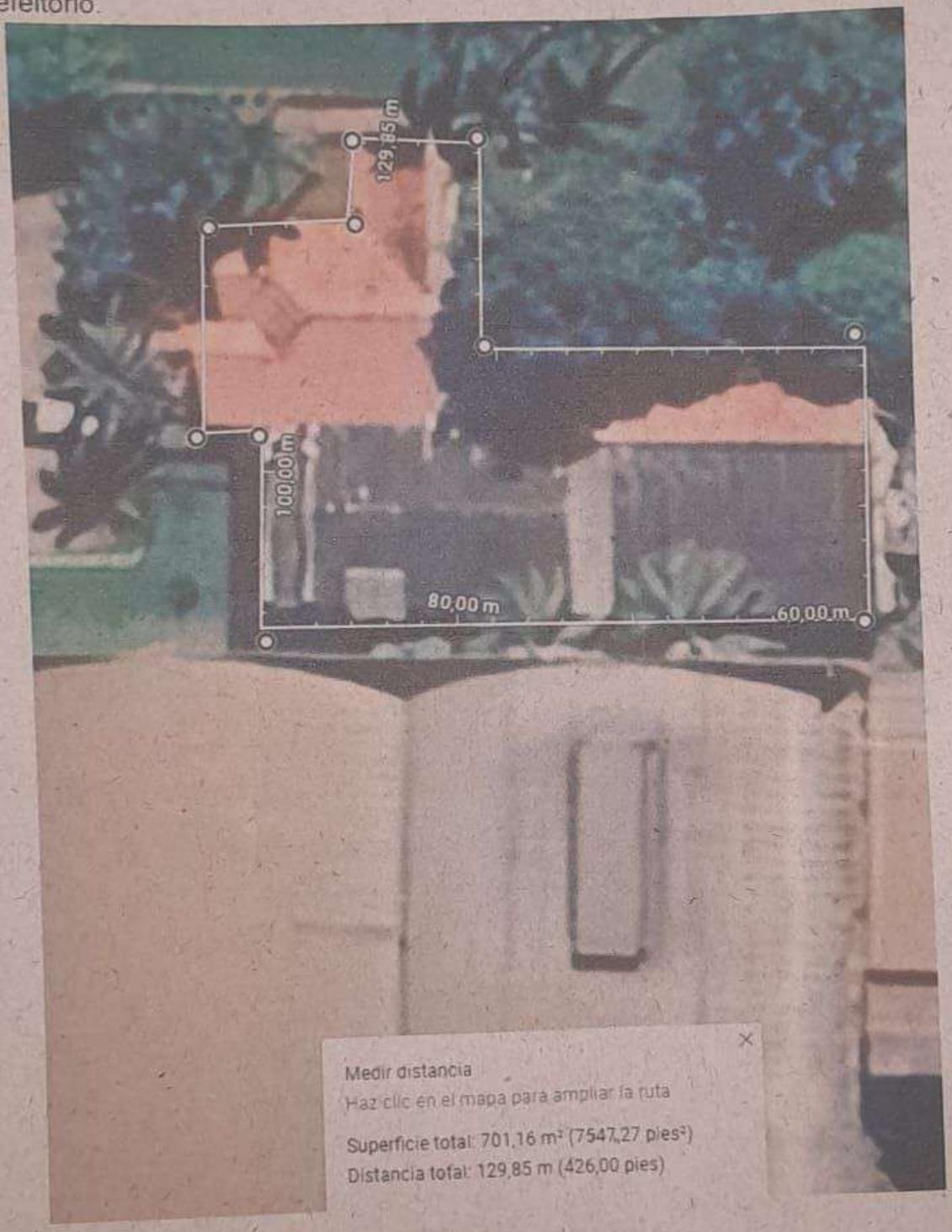
Tabela de Depreciação (Ross-Heidecke) para Galpão com 15 anos

Estado de Conservação da Estrutura	Coeficiente de Depreciação	Percentual Residual da Construção	Recomendação para o Auto de Penhora
Estado 1 a 2 (Ótimo a Bom)	15,63% a 17,75%	Retém de 82% a 84% do valor novo	Estrutura sem patologias, telhado e piso de alta tonelagem perfeitos.
Estado 2,5 (Regular)	22,45%	Retém 77,55% do valor novo	**Padrão mais aceito em juízo** se o galpão opera normalmente, mas tem desgaste natural.
Estado 3 (Reparos Simples)	30,90%	Retém 69,10% do valor novo	Apresenta fissuras, infiltrações leves no telhado ou pintura desgastada.
Estado 4 (Reparos Importantes)	60,01%	Retém 39,99% do valor novo	Problemas estruturais aparentes, fiação exposta ou piso danificado.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANA DULCE DE ALMEIDA MARANHAO CARNEIRO, em 05/08/2026, às 16:12:26 - 007b759

No imóvel, galpão industrial, por ora avaliado, temos a área averbada de 20.018,85m² x o valor do m² pelo CUB 1.705,98 x a depreciação pelo método *Ross-Heidecke* 77,55 %, perfazendo um total R$ **26.484.222,37.**

Imóvel de Alvenaria de aproximadamente **701,16 m²,** composto por: 15 salas, 7 banheiro, (sendo desses 5 suítes), 1 recepção, 1 copa, corredor de acesso à cozinha, 1 cozinha, 1 dispensa, 1 refeitório.



O valor médio do m² para construções residenciais R-1,padrão normal, segundo o índice CUB (em anexo) R$3.622,87.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANA DULCE DE ALMEIDA MARANHAO CARNEIRO, em 05/08/2026, às 16:12:26 - 007b759

O cálculo pericial da depreciação técnica da estrutura pelo Método *de Ross-Heidecke* (exigi pela norma ABNT NBR 14653) resulta nos seguintes coeficientes oficiais de desvalorização para o laudo judicial:

Referência	Estado de Conservação	Coeficiente (C)	Descrição Técnica no Laudo Residencial
A	**Novo**	0,00	Edificação recém-construída (até 2 anos). Pintura, telhado, elétrica e hidráulica sem qualquer sinal de uso.
B	Entre Novo e Regular	0,0032	Sinais mínimos de desgaste. Exige apenas limpeza ou uma demão leve de pintura para voltar a ser novo.
C	**Regular (Normal)**	0,0252	**Uso normal**. Apresenta envelhecimento natural dos acabamentos. Estrutura íntegra, necessitando apenas de manutenção de rotina (pintura geral periódica).
D	Entre Regular e Reparos Simples	0,0809	Desgaste visível na pintura interna/externa. Fissuras superficiais pequenas que não comprometem a estrutura.
E	**Reparos Simples**	0,1810	**Manutenção em atraso**. Há problemas como vazamentos leves, manchas de infiltração, portas desalinhadas ou manchas de umidade.

- Em tabelas práticas impressas de Ross-Heidecke homologadas por tribunais (que operam com faixas intervalares em escalas de 2% em 2% ou 5% em 5%), o cruzamento exato da linha de **25% de vida decorrida** com a coluna de **Estado Regular** fornece o valor tabulado padrão e arredondado de **0,855** (representando 85,5% de aproveitamento de valor).

No imóvel de alvenaria , temos a área constatada de 701,16m² x o valor do m² pelo CUB 3.622,87 x a depreciação pelo método *Ross-Heidecke* coeficiente 0,855, perfazendo um total R$ **2.171.880,85.**

9. Considerações Finais:

Como demonstrado acima, considerando o tamanho da gleba urbana, o valor do galpão industrial e do imóvel de alvenaria avalio o imóvel com suas benfeitorias em **6.613.181,45 + 26.484.222,37 + 2.171.880,85 = 35.269.284,67.**

Documento assinado eletronicamente por ANA DULCE DE ALMEIDA MARANHAO CARNEIRO, em 05/08/2026, às 16:12:26 - 007b759

10. Conclusão:

Desta forma, certifico que avaliei e penhorei o imóvel em R$ **35.269.284,67**

Rio Branco, 03 de agosto de 2026.

Ana Dulce de Almeida M. Carneiro
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

Documento assinado eletronicamente por ANA DULCE DE ALMEIDA MARANHAO CARNEIRO, em 05/08/2026, às 16:12:26 - 007b759
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 14A REGIAO:03326815000153
https://pje.trt14.jus.br/pjekz/validacao/26080516102533900000027136371?instancia=1
Número do processo: 0000713-38.2025.5.14.0404
Número do documento: 26080516102533900000027136371