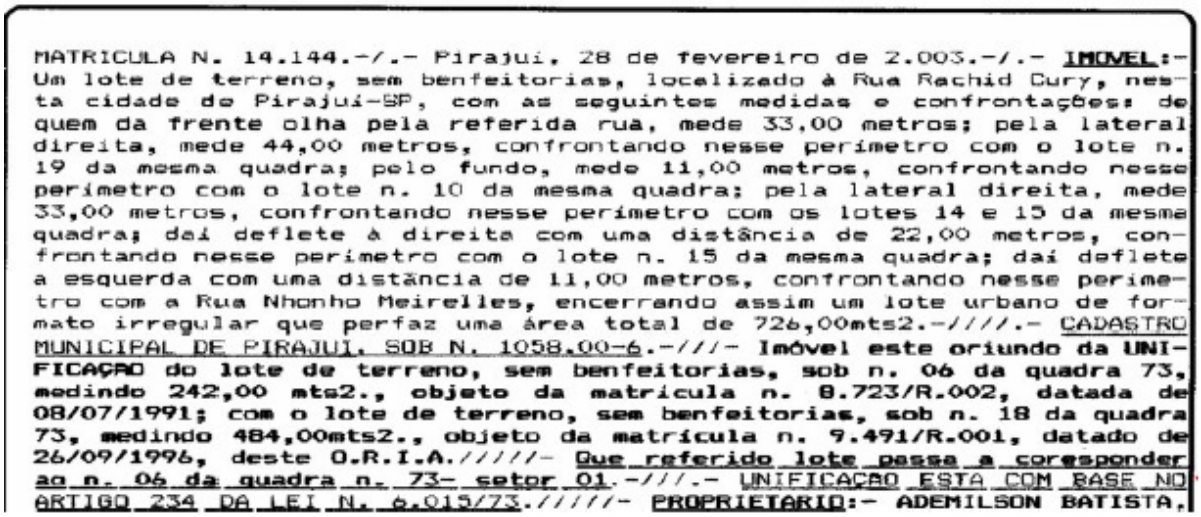
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

Processo nº 0010744-30.2017.5.15.0062
Exequente: DALVA FERNANDES
Executado: LUCIANE ALVES SAUDINO
Valor da execução: R$ 4.267,44 atualizados até 20/05/2026
Endereço da diligência: Rua Rachid Cury, 532, Centro – Pirajuí/SP

# AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 29/07/2026, em cumprimento à decisão expedida no feito acima, observados os trâmites legais, reavaliei o seguinte imóvel matrícula nº 14.144 do CRI de Pirajuí/SP, uma casa residencial de propriedade da executada LUCIANE ALVES SAUDINO e de DONIZETE SAUDINO, localizado na Rua Rachid Cury, 532, Centro – Pirajuí/SP .
**Matrícula -** nº 14.144 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Pirajuí/SP.

**Descrição da matrícula**:



MATRICULA N. 14.144.-/.- Pirajui, 28 de fevereiro de 2.003.-/.- **IMOVEL:-** Um lote de terreno, sem benfeitorias, localizado à Rua Rachid Cury, nesta cidade de Pirajui-SP, com as seguintes medidas e confrontações: de quem da frente olha pela referida rua, mede 33,00 metros; pela lateral direita, mede 44,00 metros, confrontando nesse perimetro com o lote n. 19 da mesma quadra; pelo fundo, mede 11,00 metros, confrontando nesse perimetro com o lote n. 10 da mesma quadra; pela lateral direita, mede 33,00 metros, confrontando nesse perimetro com os lotes 14 e 15 da mesma quadra; daí deflete à direita com uma distância de 22,00 metros, confrontando nesse perimetro com o lote n. 15 da mesma quadra; daí deflete a esquerda com uma distância de 11,00 metros, confrontando nesse perimetro com a Rua Nhonho Meirelles, encerrando assim um lote urbano de formato irregular que perfaz uma área total de 726,00mts2.-////.- CADASTRO MUNICIPAL DE PIRAJUI, SOB N. 1058.00-6.-///- **Imóvel este oriundo da UNIFICAÇAO do lote de terreno, sem benfeitorias, sob n. 06 da quadra 73, medindo 242,00 mts2., objeto da matricula n. 8.723/R.002, datada de 08/07/1991; com o lote de terreno, sem benfeitorias, sob n. 18 da quadra 73, medindo 484,00mts2., objeto da matrícula n. 9.491/R.001, datado de 26/09/1996, deste O.R.I.A.**/////- Que referido lote passa a corresponder ao n. 06 da quadra n. 73- setor 01.-///.- UNIFICAÇAO ESTA COM BASE NO ARTIGO 234 DA LEI N. 6.015/73.////- **PROPRIETARIO:- ADEMILSON BATISTA,**

**Dados Municipais –** cadastro municipal 000105800, consta edificação residencial padrão normal superior com 324,38m².

**Visita *in Locu***: Visita realizada no dia 21/07/2026, acompanhada pelo Sr. Donizete Saudino. No entanto, a vistoria restringiu-se apenas a área externa do imóvel.

**Benfeitorias***:* Trata-se de imóvel residencial térreo que apresenta a seguinte característica: padrão normal, contendo 3 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 3 banheiros; garagem/varanda coberta na frente; nos fundos área com churrasqueira e piscina, totalizando cerca de 324,38m² de área construída, em bom estado de conservação. Idade aparente da construção próxima a vinte anos.

**Ocupação:** Imóvel utilizado coma moradia. Residem no local o coproprietário Sr. Donizete Saudino e dois filhos.

PJe Documento assinado eletronicamente por WILSON LUIS AMERICO , em 25/08/2026, às 16:46:45 - c5dc12d

**Avaliação do imóvel**

O valor atribuído ao imóvel será obtido pela aplicação do método evolutivo, resultado do somatório do preço médio do terreno com a estimativa de custo das benfeitorias edificadas, conforme Norma ABNT 14653-2.

Foi realizada pesquisa a site especializados no mercado imobiliário local, conforme descrição abaixo:

1ª Referência: Código 145. Imóvel no localizado no Jardim Angaville _ Pirajuí/SP, com 300,00m², pelo valor de R$ 80.000,00, cerca de R$ 267,00 o metro quadrado. (https://www.siqueira-imoveis-pirajui.com.br/imovel/terreno-jardim-angaville-pirajui-code-145).

2ª Referência: Código 150. Imóvel localizado na Vila Ortiz - Pirajuí/SP, com área de 363,00m², pelo valor de R$ 120.000,00, cerca de R$ 330,00 o metro quadrado. (https://www.siqueira-imoveis-pirajui.com.br/imovel/terreno-vila-ortiz-pirajui-code-150).

3ª Referência: Código 158. Imóvel localizado na Nova Pirajuí - Pirajuí/SP, com área de 250,00m², pelo valor de R$ 55.000,00, cerca de R$ 220,00 o metro quadrado. (https://www.siqueira-imoveis-pirajui.com.br/imovel/terreno-nova-pirajui-pirajui-code-158).

Conforme dados acima, o valor médio do metro quadrado, após regateio comum nas negociações, é de R$ 259,00. Considerando a área total de 726,00m², conforme consta no cadastro municipal, avalio o terreno, após arredondamento em **R$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais)**.

**Avaliação da Edificação**

A edificação será avaliada a partir do método do custo, com a aplicação dos custos unitários obtidos na página eletrônica do *SindusCon SP,* Boletim Econômico de junho /2026, equivalente ao projeto R1 Padrão Normal, no importe de R$ 2.670,26 para obter o custo de reprodução da edificação (obra nova). Aplicando-se a depreciação referente a idade aparente e o estado de conservação dos imóveis, conforme a Tabela Ross-Heidecke.

rea da edificação considerada é a de 324,38m². Sendo a idade aparente da construção próxima a 20 anos.

Tabela Ross-Heidecke

| Idade em %de Vida | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | a | b | c | d | e | f | g | h |
| 2 | 1,02 | 1,05 | 3,51 | 9,03 | 18,9 | 33,9 | 53,1 | 75,4 |
| 4 | 2,08 | 2,11 | 4,55 | 10,0 | 19,8 | 34,6 | 53,6 | 75,7 |
| 6 | 3,18 | 3,21 | 5,62 | 11,0 | 20,7 | 35,3 | 54,1 | 76,0 |
| 8 | 4,32 | 4,35 | 6,73 | 12,1 | 21,6 | 36,1 | 54,6 | 76,3 |
| 10 | 5,5 | 5,53 | 7,88 | 13,2 | 22,6 | 36,9 | 55,2 | 76,6 |
| 12 | 6,72 | 6,75 | 9,07 | 14,3 | 23,6 | 37,7 | 55,8 | 76,9 |
| 14 | 7,98 | 8,01 | 10,3 | 15,4 | 24,6 | 38,5 | 56,4 | 77,2 |
| 16 | 9,28 | 9,31 | 11,6 | 16,6 | 25,7 | 39,4 | 57,0 | 77,5 |
| 18 | 10,6 | 10,6 | 12,9 | 17,8 | 26,8 | 40,3 | 57,6 | 77,8 |
| 20 | 12,0 | 12,0 | 14,2 | 19,1 | 27,9 | 42,2 | 58,3 | 78,2 |
| 22 | 13,4 | 13,4 | 15,6 | 20,4 | 29,1 | 42,2 | 59,0 | 78,5 |
| 24 | 14,9 | 14,9 | 17,0 | 21,8 | 30,3 | 43,1 | 59,6 | 78,9 |
| 26 | 16,4 | 16,4 | 18,5 | 23,1 | 31,5 | 44,1 | 60,4 | 79,3 |
| 28 | 17,9 | 17,0 | 20 | 24,6 | 32,8 | 45,2 | 61,1 | 79,6 |
| 30 | 19,5 | 19,5 | 21,50 | 26,0 | 34,1 | 46,2 | 61,8 | 80,0 |
| 32 | 21,1 | 21,1 | 23,1 | 27,5 | 35,4 | 47,3 | 62,6 | 80,4 |
| 34 | 22,8 | 22,8 | 24,7 | 29,0 | 36,8 | 48,4 | 63,4 | 80,8 |
| 36 | 24,5 | 24,5 | 26,4 | 30,5 | 38,1 | 49,5 | 64,2 | 81,3 |
| 38 | 26,2 | 26,2 | 28,1 | 32,2 | 39,6 | 50,7 | 65,0 | 81,7 |
| 40 | 28,8 | 28,8 | 29,9 | 33,8 | 41,0 | 51,9 | 65,9 | 82,1 |
| 42 | 29,8 | 29,8 | 31,6 | 35,5 | 42,5 | 53,1 | 66,7 | 82,6 |
| 44 | 31,7 | 31,7 | 33,4 | 37,2 | 44,0 | 54,4 | 67,6 | 83,1 |
| 46 | 33,6 | 33,6 | 35,2 | 38,9 | 45,6 | 55,6 | 68,5 | 83,5 |
| 48 | 35,5 | 35,5 | 37,1 | 40,7 | 47,2 | 56,9 | 69,4 | 84,0 |
| 50 | 37,5 | 37,5 | 39,1 | 42,6 | 48,8 | 58,2 | 70,4 | 84,5 |
| 52 | 39,5 | 39,5 | 41,9 | 44,0 | 50,5 | 59,6 | 71,3 | 85,0 |
| 54 | 41,6 | 41,6 | 43,0 | 46,3 | 52,1 | 61,0 | 72,3 | 85,5 |
| 56 | 43,7 | 43,7 | 45,1 | 48,2 | 53,9 | 62,4 | 63,3 | 86,0 |
| 58 | 45,8 | 45,8 | 47,2 | 50,2 | 55,6 | 63,8 | 74,3 | 86,6 |
| 60 | 48,8 | 48,8 | 49,3 | 52,2 | 57,4 | 65,3 | 75,3 | 87,1 |

| **TABELA ROSS-HEIDECKE** | |
|---|---|
| **Idade aparente em anos** | **20** |
| **Vida útil em anos** | **65** |
| **Vida útil remanescente em porcentagem** | **70%** |
| **Estado de conservação** | **Reparos simples** |
| **Fator de depreciação – Tabela Ross-Heidecke** | **26,00** |

Valor da avaliação R$ 2.670,26m² x 0,74=R$ 1.975,99

R$ 1.975,99 x 324,38m²=**R$ 640.971,63**

Valor da edificação, após arredondamento, **R$ 641.000,00 (seiscentos e quarenta e um mil reais)**.

**TOTAL DA AVALIAÇÃO**: Terreno R$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais), edificação R$ 641.000,00 (seiscentos e quarenta e um mil reais).

Com base nos critérios acima, avalio o imóvel em **R$ 829.000,00 (oitocentos e vinte e nove mil reais).**

| | |
|---|---|
| **VALOR DO TERRENO** | **R$ 188.000,00** |
| **VALOR DA CONSTRUÇÃO** | **R$ 641.000,00** |
| **TOTAL** | **R$ 829.000,00** |

Wilson Luis Americo
Oficial de Justiça