



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

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
VARA DO TRABALHO DE MOGI GUAÇU  
PROCESSO: ATOrd 0000014-35.2014.5.15.0071  
AUTOR: CARLOS EDUARDO BATISTA E OUTROS (25)  
RÉU: ALONSO SCHAUB FORNOS INDUSTRIAIS LTDA E OUTROS (3)

### AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 19 (dezenove) dias do mês de janeiro do ano de 2022, eu, Oficial de Justiça Avaliadora Federal subscrita, em cumprimento ao r. Mandado em epígrafe, expedido nos autos do processo nº 0000014-35.2014.5.15.0071, da Vara do Trabalho de Mogi Guaçu, em que contem **CARLOS EDUARDO BATISTA e outros**, exequentes, e **FRANCISCO ALONSO JUNIOR e outros**, executados, depois de preenchidas as formalidades legais, **procedi à AVALIAÇÃO da parte ideal** penhorada:

**Matrícula: 3.853 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá**

**Endereço: Av. João Batista Spiandorello, nº 255, Roseira, Jundiá-SP.**

**Descrição:**

**Parte ideal pertencente ao executado Sr. Francisco Alonso Júnior correspondente a 50% do imóvel, com área de 1.977,50 m² de terreno e 341,10 m² de área construída, sendo 25% da sua propriedade e 25% da propriedade plena.**

Livro	REGISTRO GERAL	MATRICULA N.º	Data	Fla.
2-M	Ano 1976	3.853	12 de novembro de 1.976	01
<p>Imovel: Estrada da Roseira, lote nº 2, nesta cidade.- Um terreno com a área de 3.955,00 metros quadrados, dentro da seguinte confrontação: "começa no marco de pedra a margem da estrada da Roseira (ponto C) e segue 53,00 metros confrontando com a gleba 7, até o ponto "D", daí, vira a esquerda e segue 66,00 metros, até o ponto "E" (divisa do lote 1), confrontando com quem de direito; daí vira à esquerda e segue 72,75 metros confrontando com o lote 1 até o ponto "B", na estrada Roseira, daí, vira à esquerda e segue 62,90 metros, confrontando com a Estrada da Roseira, até o ponto de partida".</p> <p>R.17:- Em 27 de outubro de 1994, <del>de</del> 28 de setembro de 1.994, de notas do 3º Tabelionato local, livro nº178, fls. 149, o co-proprietário ERNESTO - ADOLFO HARTSCHUH SCHAUB, supra qualificado, transmitiu por VENDA uma parte ideal correspondente a 50% da sua propriedade do terreno desta matrícula, adquirido pelo registro nº15 da mesma, à FRANCISCO ALONSO JUNIOR, RG. nº3.256.366-SSP-SP, CPF. nº396.847.178-49, engenheiro mecânico, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei nº6.515/77, com MARIA TEREZA ALONSO, RG. nº6.244.771-SSP-SP, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, à rua Antonio Lopes de Oliveira, nº642, - Vila Progresso, pelo preço de R\$1.700,00, incluindo-se uma parte ideal correspondente a 50% do usufruto do terreno, com valor venal atualizado em 20 de outubro de 1994 de R\$1.552,94 para a totalidade do terreno. O Escrevente Autorizado, <del>(PAULO CEZAR PIRES DE CASTRO).</del></p>				

**R.19:-** Em 27 de outubro de 1994.-

Pela escritura retro citada, o proprietário ERNESTO ADOLFO HARTSCHUH SCHAUB, já qualificado, transmitiu por VENDA a nua propriedade das benfeitorias consistentes em um galinheiro com 143,00 ms.2, uma residência denominada 01 com 177,28 ms.2 e mais um despejo com 20,82 ms.2, totalizando uma área construída de 341,10 ms.2 contidas no imóvel objeto desta matrícula, adquiridas pelo registro nº16 da mesma, à FRANCISCO ALONSO JUNIOR, RG. nº3.256.366-SSP-SP, CPF. nº396.847.178-49, engenheiro mecânico, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei nº6.515/77, com MARIA TEREZA ALONSO, RG. nº6.244.771-SSP-SP, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, à rua Antonio Lopes de Oliveira, nº462, Vila Progresso, pelo preço de R\$8.800,00, com valor venal atualizado em 20 de outubro de 1.994 de R\$2.768,77 para uma área construída de 551 ms.2. O Escrevente Autorizado, (PAULO CEZAR PIRES DE CASTRO).-

**R.20:-** Em 27 de outubro de 1994.-

Pela escritura retro citada, o proprietário ERNESTO ADOFO HARTSCHUH SCHAUB, já qualificado, transmitiu por VENDA o usufruto das benfeitorias consistentes em um galinheiro com 143,00 ms.2, uma residência denominada 01 com 177,28 ms.2, e mais um despejo com 20,82 ms.2, totalizando uma área construída de 341,10 ms.2 contidas no imóvel objeto desta matrícula, adquiridas pelo registro nº16 da mesma, à FRANCISCO ALONSO FERNANDES, RG. nº1.498.902-SSP-SP, CPF. nº569.918.278-00, desenhista projetista aposentado e sua mulher BEATRIZ PRIETTO ALONSO, RG. nº3.252.906-SSP-SP, cabelereira, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei nº6.515/77, residentes nesta cidade, à rua João Baptista Spiandorello, nº255, bairro do Caxambu, pelo preço de R\$2.900,00, com valor venal atualizado em 20 de outubro de 1.994 de R\$12.768,77 para uma área construída de 551 ms.2. O Escrevente Autorizado, (PAULO CEZAR PIRES DE CASTRO).-

**Observações:** 1) A parte ideal pertencente ao executado encontra-se individualizada na área total terreno, murada e com acesso independente pelo número 255 da Av. João Batista Spiandorello, Roseira, Jundiá. 2) Não houve a regularização da divisão do imóvel. 3) A parte ideal pertencente ao executado (50%) encontra-se gravada com reserva de usufruto em 25% (R. 20); 4) Cadastro Fiscal Imobiliário nº 59.003.0006; 5) Conforme os R. 19 e R. 20 da matrícula, as benfeitorias objeto da presente avaliação consistem numa área de 177,28m<sup>2</sup> correspondente à residência principal (identificada como residência 1 nos R.19 e R.20), mais duas construções acessórias com, respectivamente, 143,00m<sup>2</sup> (descrita na matrícula como galinheiro) e 20,82m<sup>2</sup> (despejo), totalizando a área construída de 341,10m<sup>2</sup>.

#### Valores considerados para fins de avaliação:

- Parte ideal pertencente ao executado, correspondente a 50% do imóvel, sendo:
  - a) terreno de 1.977,50m<sup>2</sup> (área total 3.955,00m<sup>2</sup> : 2 = 1.977,50m<sup>2</sup>)
  - b) área construída de 341,10m<sup>2</sup> (177,28m<sup>2</sup> + 143,00 + 20,82) (casa principal + construções acessórias)
 Valor da plena propriedade da parte ideal correspondente a 50% do imóvel ora avaliada, aferido consoante o método comparativo de avaliação = R\$ 1.050.000,00
- Valor do usufruto sobre parte ideal correspondente a 25% do imóvel, considerada a parte ideal pertencente ao executado (50%) e ora avaliada: R\$ 175.000,00
  - a) Valor do usufruto (1/3 de R\$ 525.000,00) = R\$ 175.000,00
- Valor de mercado da parte ideal pertencente ao executado: R\$ 1.050.000,00 (propriedade plena) – R\$ 175.000,00 (usufruto) = R\$ 875.000,00

Considerando que o imóvel encontra-se em situação irregular, não tendo sido providenciada a divisão do bem, que ainda está registrado na matrícula e cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Jundiá de forma conjunta com a área correspondente ao nº 275 da Av. João Batista

Spiandorello, necessária a aplicação de **fator de depreciação de preço**, haja vista os custos a serem despendidos para a regularização do bem:

Valor de mercado para imóveis regularizados: R\$ 875.000,00

Fator de depreciação: 10%

Valor da parte ideal pertencente ao executado: **R\$ 787.500,00**

**Avaliação:** avalio a parte ideal pertencente ao executado, correspondente a 25% da propriedade plena do imóvel e 25% da nua propriedade, observada a área construída acima descrita, em **R\$ 787.500,00 (setecentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais)**, conforme pesquisa comparativa de preços realizada junto ao mercado imobiliário da região.

Eydie Cristina de Souza  
Oficial de Justiça Avaliadora Federal