



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE PEDERNEIRAS
PROCESSO: ATOrd 0011257-77.2016.5.15.0144
AUTOR: EDSON CALDEIRA BARBOSA E OUTROS (2)
RÉU: TRANS-ROMA TRANSPORTES RODOVIARIOS DE PEDERNEIRAS LTDA -
EPP E OUTROS (3)

AUTO DE AVALIAÇÃO

Para cumprimento do mandado de avaliação emitido nos autos em epígrafe, no dia 16/01/2025 compareci no setor de Tributos da Prefeitura de Pederneiras e obtive a ficha espelho dos imóveis de matrícula n. 3.785 e n. 3.786 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, os quais, no Setor de Tributos, estão registrados na mesma ficha espelho.

No dia 17/01/2025 compareci nos imóveis objetos do presente mandado e foi realizada a vistoria dos bens, conforme fotos e informações que seguem:

- **Matrículas n. 3.785 e n. 3.786 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras:** trata-se de **imóveis contíguos**, sendo que na ficha espelho do Setor de Tributos da Prefeitura estão registrados como único imóvel.

Em que pese os imóveis estarem registrados na Prefeitura como se um único imóvel fosse, as avaliações serão realizadas individualmente, já que cada imóvel está registrado em uma matrícula e a benfeitoria principal está inserida em sua totalidade em apenas um dos imóveis, sendo possível a avaliação em separado dos bens.

Ocupação: os imóveis atualmente estão ocupados pelo Sr. Stefan Dias Centinaro, que os aluga pelo valor mensal de R\$800,00, com pagamento todo dia 25 de cada mês, pela Imobiliária Vieira, a qual está situada na Avenida Tiradentes, O-323, em Pederneiras-SP.

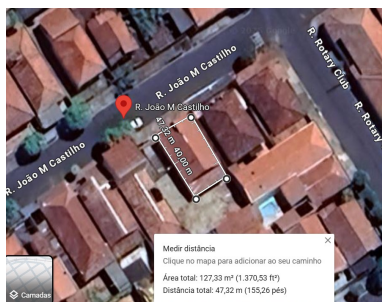
Imóvel de Matrícula n. 3.785 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras:

Endereço atualizado: Rua João Mansano Castilho, n 68, Leste, Jardim Modelo, Pederneiras-SP

Área total: 260m²

Área construída aproximada: 127m²

Para a área construída aproximada, utilizou-se a informação constante nos registros da Prefeitura de Pederneiras, bem como a imagem área do Google Maps, conforme captura de tela a seguir:





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE PEDERNEIRAS
PROCESSO: ATOrd 0011257-77.2016.5.15.0144
AUTOR: EDSON CALDEIRA BARBOSA E OUTROS (2)
RÉU: TRANS-ROMA TRANSPORTES RODOVIARIOS DE PEDERNEIRAS LTDA -
EPP E OUTROS (3)

Fotos do bem:



Avaliação: o imóvel foi avaliado em **R\$288.830,41 (duzentos e oitenta e oito mil oitocentos e trinta reais e quarenta e um centavos)**

Imóvel de Matrícula n. 3.786 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras:

Endereço atualizado: Rua João Mansano Castilho, n 68, Leste, Jardim Modelo, Pederneiras-SP

Área total: 130m²

Área construída aproximada: uma garagem coberta medindo aproximadamente 15m².

Fotos:



Avaliação: o imóvel foi avaliado em **R\$98.130,92 (noventa e oito mil cento e trinta reais e noventa e dois centavos)**

Tatiana Faraldo Cariola Vessio
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE PEDERNEIRAS
PROCESSO: ATOrd 0011257-77.2016.5.15.0144
AUTOR: EDSON CALDEIRA BARBOSA E OUTROS (2)
RÉU: TRANS-ROMA TRANSPORTES RODOVIARIOS DE PEDERNEIRAS LTDA -
EPP E OUTROS (3)

Demonstrativo da Avaliação:

A avaliação foi realizada pelo método evolutivo, previsto na norma ABNT-NBR 14.653-2, o qual pressupõe a avaliação em separado do terreno e das benfeitorias, conforme demonstrativo a seguir:

Avaliação do terreno: para a avaliação do terreno, utilizou-se o valor médio do metro quadrado de terrenos nas proximidades do imóvel avaliando, e, para tanto, utilizou-se o método comparativo de dados de mercado, conforme amostras a seguir:

1) <https://www.casajau.com.br/venda/368994/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-modelo-em-pederneiras-sp>

Valor anunciado: R\$165.000,00

Área total: 275m²

Valor do m²: R\$600

2) <https://www.casajau.com.br/venda/368949/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-modelo-em-pederneiras-sp>

Valor anunciado: R\$100.000,00

Área total: 144m²

Valor do m²: R\$694,44

3) <https://www.casajau.com.br/venda/373177/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-modelo-em-pederneiras-sp>

Valor anunciado: R\$110.000,00

Área total: 133m²

Valor do m²: R\$827,07

Valor médio do metro quadrado: R\$707,17

Imóvel de Matrícula n. 3.785 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras

Área do terreno: 260m²

Valor do terreno: R\$183.864,20

Imóvel de Matrícula n. 3.786 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras

Área do terreno: 130m²

Valor do terreno: R\$91.932,10



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE PEDERNEIRAS
PROCESSO: ATOrd 0011257-77.2016.5.15.0144
AUTOR: EDSON CALDEIRA BARBOSA E OUTROS (2)
RÉU: TRANS-ROMA TRANSPORTES RODOVIARIOS DE PEDERNEIRAS LTDA -
EPP E OUTROS (3)

Avaliação da área construída: para a avaliação da área construída foi utilizado o Custo Unitário Básico (CUB) aferido pelo Sinduscon SP, para o mês de fevereiro de 2025, para residência unifamiliar, padrão normal (R1-N), qual seja, R\$1.943,69. Em continuidade, aplicou-se a Tabela Hoss-Heidecke, que leva em conta a idade e o estado de conservação do bem, conforme demonstrativo a seguir:

Imóvel de Matrícula n. 3.785 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras

Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado)		
NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.		
t (idade real ou aparente)		45
T (vida útil referencial)		60
Vida percentual		75%
Classe do estado de conservação		e
Descrição	Necessitando de reparos simples	
c (coeficiente Heidecke)		18,100
a (alfa, método Ross)		0,6563
d (coeficiente Heidecke)		0,7185
K _d (coeficiente de depreciação)		-71,85%
f _d (fator de depreciação)		0,2815
resíduo (parcela não depreciável)		20%
percentual depreciável		80%
Custo de reprodução da benfeitoria		
Área construída (m²)		127,00
Custo unitário básico	R\$	1.943,69
Custo total de reprodução	R\$	246.848,63
Depreciação calculada sobre a parcela depreciável	-R\$	141.882,42
Custo total de reedificação	R\$	104.966,21

Valor da área construída: R\$104.966,21.

Valor total do imóvel de matrícula n. 3.785 do CRI de Pederneiras: R\$288.830,41

Imóvel de Matrícula n. 3.786 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras

Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado)		
NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.		



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE PEDERNEIRAS
PROCESSO: ATOrd 0011257-77.2016.5.15.0144
AUTOR: EDSON CALDEIRA BARBOSA E OUTROS (2)
RÉU: TRANS-ROMA TRANSPORTES RODOVIARIOS DE PEDERNEIRAS LTDA -
EPP E OUTROS (3)

t (idade real ou aparente)		45
T (vida útil referencial)		60
Vida percentual		75%
Classe do estado de conservação		e
Descrição	Necessitando de reparos simples	
c (coeficiente Heidecke)		18,100
a (alfa, método Ross)		0,6563
d (coeficiente Heidecke)		0,7185
k _s (coeficiente de depreciação)		-71,85%
f _s (fator de depreciação)		0,2815
resíduo (parcela não depreciável)		20%
percentual depreciável		80%
Custo de reprodução da benfeitoria		
Área construída (m²)		15,00
Custo unitário básico ajustado (0,5)	R\$	971,85
Custo total de reprodução	R\$	14.577,75
Depreciação calculada sobre a parcela depreciável	-R\$	8.378,93
Custo total de reedição	R\$	6.198,82

Valor da área construída: R\$6.198,82

Valor total do imóvel de matrícula n. 3.786 do CRI de Pederneiras: R\$98.130,92