



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0010341-96.2021.5.15.0005**

[PARA ACESSAR O SUMÁRIO, CLIQUE AQUI](#)

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 26/03/2021

Valor da causa: R\$ 85.981,55

Partes:

AUTOR: ALESSANDRA APARECIDA DA SILVA

ADVOGADO: RODRIGO ALONSO SANCHEZ

ADVOGADO: ERIVAN ROBERTO CUNHA

RÉU: RODOVIARIO IBITINGUENSE LTDA

ADVOGADO: ANDRE MARIO GODA

RÉU: RAPIDO IBITINGUENSE LTDA - ME

ADVOGADO: ANDRE MARIO GODA

LEILOEIRO: ADILIO GREGORIO PEREIRA

ADVOGADO: ADILIO GREGORIO PEREIRA



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
0010341-96.2021.5.15.0005
: ALESSANDRA APARECIDA DA SILVA
: RODOVIARIO IBITINGUENSE LTDA E OUTROS (1)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 5e7ce75

Destinatário: RODOVIARIO IBITINGUENSE LTDA E OUTROS (1)

Certidão - Reavaliação de Bem Imóvel

Em 04/04/2025, procedi à reavaliação do imóvel de matrícula nº 34.140 - 2º RI de Bauru-SP, constituído de:

Um prédio comercial localizado à rua Manoel Mendes Caetano, 9-30, Novo Jardim Pagani, com terreno de 7143,00 m², e área edificada de 2.450,00 m² - sendo 2069 m² composta por Galpão, depósito e armazém, e 381 m² de edificação para escritório e almoxarifado.

Ocupação: o imóvel encontra-se pela própria executada, que embora sem atividade, mantém escritório, e muitos veículos da frota encontram-se ali estacionados.

Reavaliação: o bem foi reavaliado em R\$ 5.1000.000,00 (cinco milhões e cem mil reais) - conforme Laudo de Avaliação em anexo.

BAURU/SP, 15 de abril de 2025.

FLAVIO ALEXANDRE SILVA
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por FLAVIO ALEXANDRE SILVA, em 15/04/2025, às 14:27:28 - ff5732c
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/25041514252923600000256972720?instancia=1>
Número do processo: 0010341-96.2021.5.15.0005
Número do documento: 25041514252923600000256972720

AVALIAÇÃO DE TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

AMOSTRAS: CONJUNTO DE DADOS COLETADOS NO MERCADO.

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
2	Quantidade de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3

Amostras coletadas de anúncios da internet:



R\$ 125.000

Iptu: R\$ 406

400m²

Novo Jardim Pagani
Terreno amplo de 400m² próximo do Vitta R...

Endereço indisponível
Novo Jardim Pagani, Bauru/SP

Contatar



R\$ 120.000

200m²

Terreno Oportunidade Bauru - SP - Novo Ja...
Codigo Referencia: 105338-622 - *** TERRE...

Endereço indisponível
Novo Jardim Pagani, Bauru/SP

Contatar



R\$ 200.000

300m²

TERRENO para VENDA
Excelente terreno localizado no jardim Pagani.

Endereço indisponível
Novo Jardim Pagani, Bauru/SP

Contatar

VALOR UNITÁRIO E AJUSTE PRÉVIO AO FATOR DE OFERTA

Item	Preço	Área	Valor unitário (R\$/m²)	Situação no mercado	Fator aplicável	Valor unitário ajustado
1	125.000,00	400,00	312,50	Terreno à venda	0,90	281,25
2	120.000,00	200,00	600,00	Terreno à venda	0,90	540,00
3	200.000,00	300,00	666,67	Terreno à venda	0,90	600,00
Média						473,75
Desvio-padrão						169,39
Coeficiente de variação						35,75%

HOMOGENEIZAÇÃO

Quando a homogeneização é feita em relação a um paradigma, o resultado do tratamento estatístico fornece um valor unitário básico. Deve-se observar que, partindo-se do valor unitário básico, para a avaliação do objeto os fatores de homogeneização apresentados devem ser usados de forma invertida. Isto porque, se um TR tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser retirada na fase de homogeneização; porém, conhecendo-se o valor unitário básico, se um terreno avaliando tem uma vantagem em relação ao paradigma, esta vantagem deve ser dada. É o raciocínio inverso (Dantas, 1998, p. 21).

Fator de homogeneização	Código	Característica do terreno padrão	Fator do terreno padrão
Fator de testada	F _f	Frente padrão para a zona	1,00
Fator de topografia	F _t	Plano, em nível	1,00
Fator de consistência do solo	F _{cs}	Seco	1,00

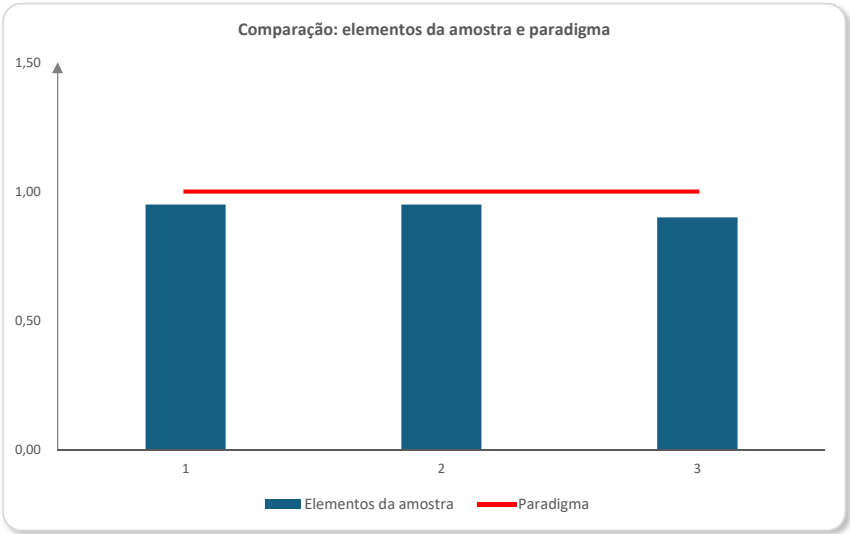
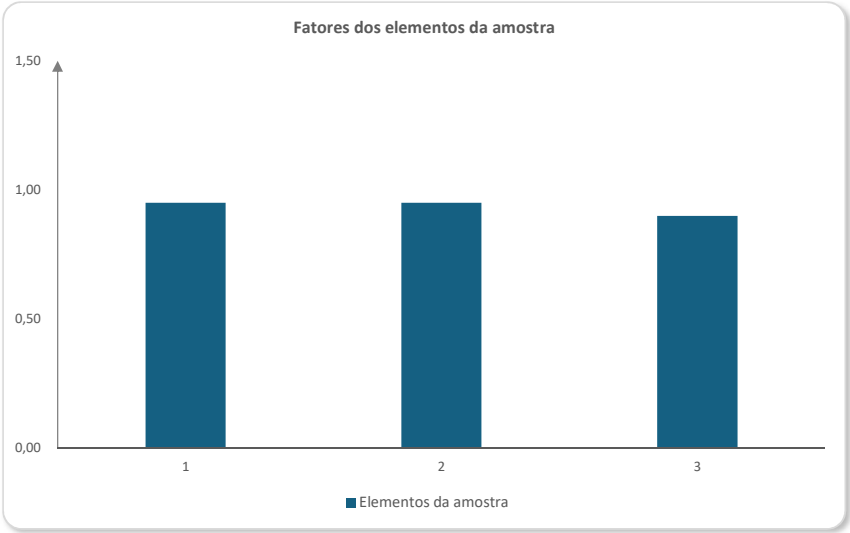
Fator de profundidade	F_p	Dentro dos limites mínimo e máximo	1,00
Fator de esquina	F_e	Meio de quadra	1,00

Bem avaliando	Fatores					Somatório
	F_r	F_t	F_{cs}	F_p	F_e	
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

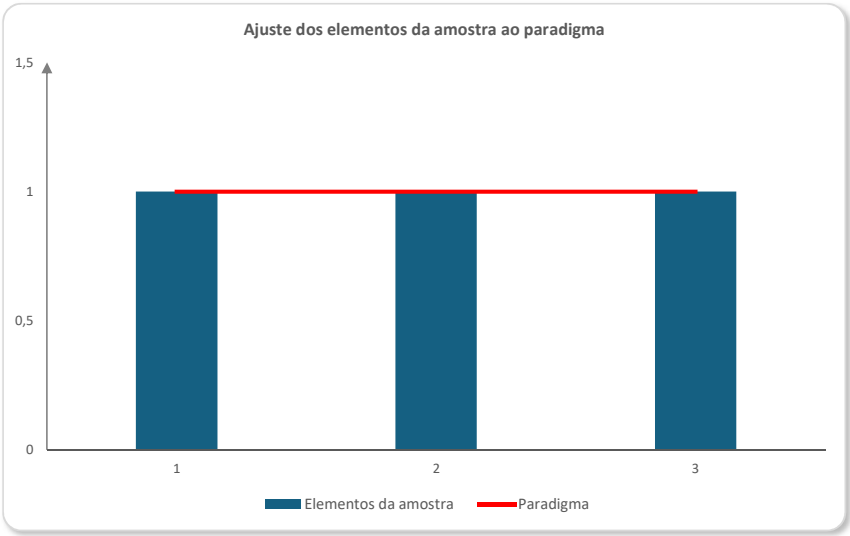
Item	Valor unitário ajustado	F_r	F_t	F_{cs}	F_p	F_e	Somatório	Somatório do bem avaliando	Fator de homogeneização	Valor unitário homogeneizado
1	281,25	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,05	296,05
2	540,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,05	568,42
3	600,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,11	666,67

Média	510,38
Desvio-padrão	192,00
Coefficiente de variação	37,62%

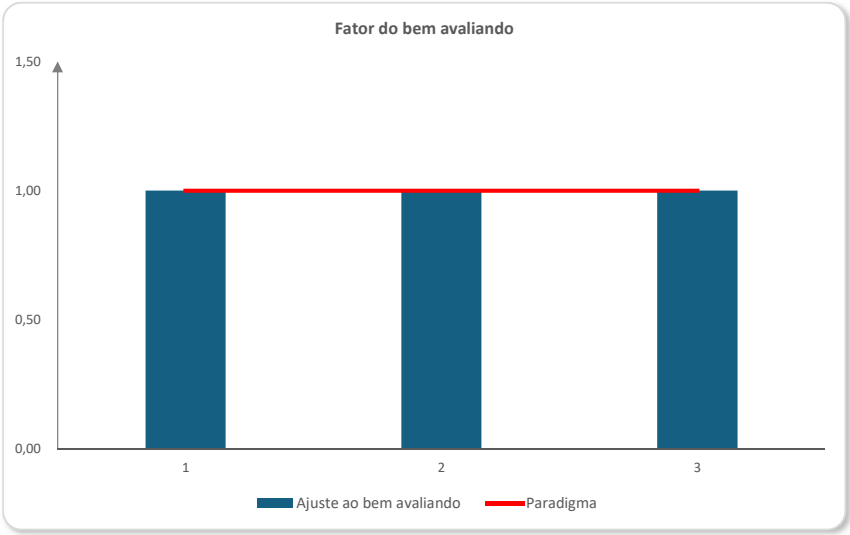
Demonstração visual da situação da amostra antes da homogeneização.



Demonstração do ajuste dos itens da amostra ao paradigma.



Demonstração visual do conjunto de dados após a homogeneização.



MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Melhoramentos públicos	Código	Coefficientes	Bem avaliando	Comparação (diferença)
Água	M _{p1}	0,15	0,15	0,00
Esgoto	M _{p2}	0,10	0,10	0,00
Luz pública	M _{p3}	0,05	0,05	0,00
Luz domiciliar	M _{p4}	0,15	0,15	0,00
Guias-sarjetas	M _{p5}	0,10	0,10	0,00
Pavimentação	M _{p6}	0,30	0,30	0,00
Telefone	M _{p7}	0,05	0,05	0,00
Fator correspondente ao somatório de coeficientes acima:		1,90	1,90	

Somatório das porcentagens correspondentes aos melhoramentos públicos presentes no paradigma e ausentes no bem avaliando

Melhoramentos públicos do bem avaliado	Fatores							Fator
	M _{p1}	M _{p2}	M _{p3}	M _{p4}	M _{p5}	M _{p6}	M _{p7}	
	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

Na ausência de alguns dos melhoramentos assinalados, o valor unitário básico deverá ser reduzido multiplicando-se este valor pela recíproca da unidade somada às porcentagens correspondentes aos melhoramentos não existentes (Canteiro, 1980, p. 116).

Item	Valor unitário homogeneizado	M _{p1}	M _{p2}	M _{p3}	M _{p4}	M _{p5}	M _{p6}	M _{p7}	Fator
1	296,05	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
2	568,42	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90
3	666,67	0,15	0,10	0,05	0,15	0,10	0,30	0,05	1,90

Item	Valor unitário homogeneizado	Fator do item da amostra (f _v)	Fator do bem avaliado (f _a)	Fator de homogeneização	Valor homogeneizado
1	296,05	1,90	1,90	1,00	296,05
2	568,42	1,90	1,90	1,00	568,42
3	666,67	1,90	1,90	1,00	666,67

Média	510,38
Desvio-padrão	192,00
Coefficiente de variação	37,62%

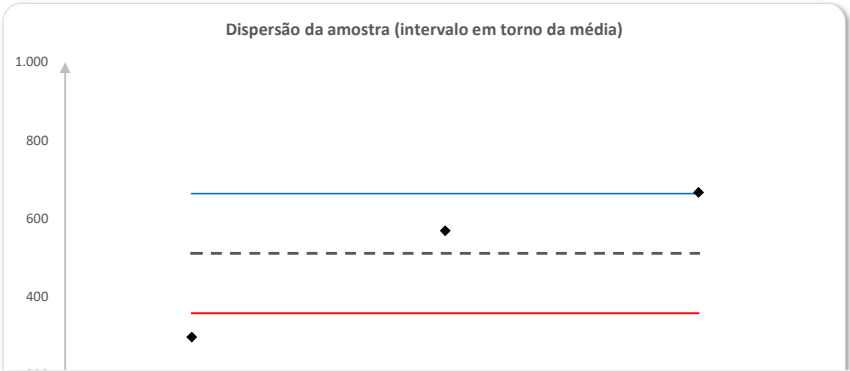
SANEAMENTO (INTERVALO EM TORNO DA MÉDIA)

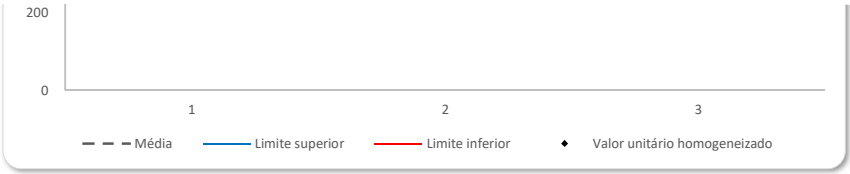
Item	Valor unitário homogeneizado
1	296,05
2	568,42
3	666,67

Intervalo de segurança	30%
Média	510,38
Limite superior	663,49
Limite inferior	357,27
Valor máximo	666,67
Valor mínimo	296,05

Excluir item	1	296,05
Saneamento		Continuar

Desvio padrão	192,00
Coefficiente de variação	37,62%



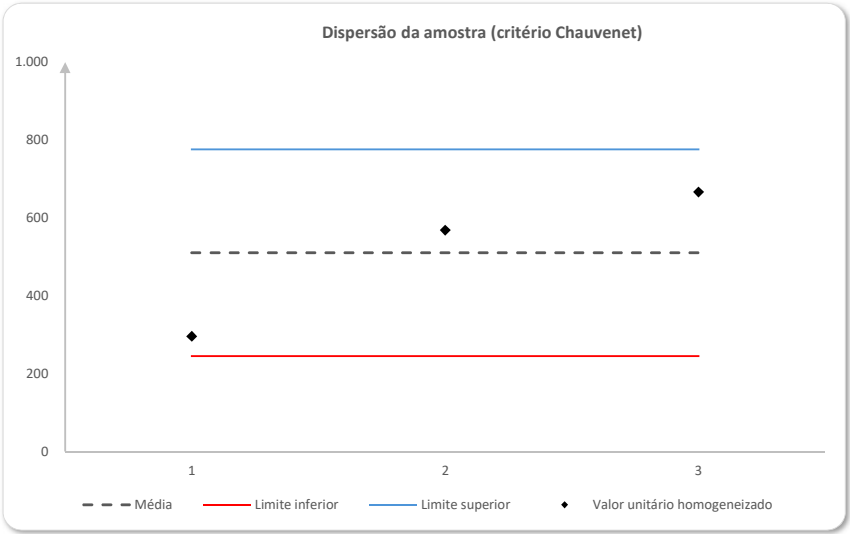


SANEAMENTO (CRITÉRIO DE CHAUVENET)

Item	Valor unitário homogeneizado
1	296,05
2	568,42
3	666,67

Dados efetivamente utilizados	3
Valor crítico	1,382994
Média	510,38
Desvio-padrão	192,00
Limite superior	775,92
Limite inferior	244,84
Valor máximo	666,67
Valor mínimo	296,05

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar
Desvio padrão	192,00
Coefficiente de variação	37,62%



SANEAMENTO (CRITÉRIO DE ARLEY)

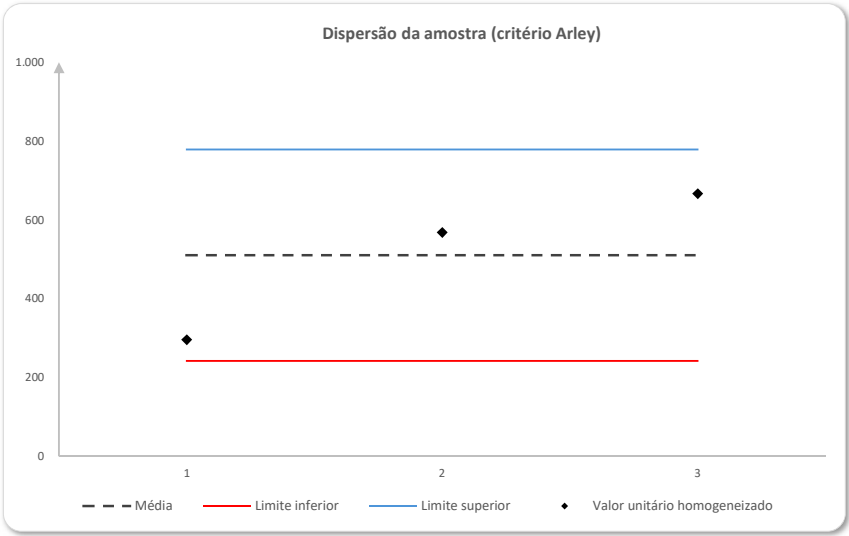
Item	Valor unitário homogeneizado
1	296,05
2	568,42
3	666,67

Dados efetivamente utilizados	3
Nível de significância	10,00%
Graus de liberdade	1
Valor crítico	1,396802
Média	510,38

Desvio-padrão	192,00
Limite superior	778,57
Limite inferior	242,19
Valor máximo	666,67
Valor mínimo	296,05

Excluir item	Nada a excluir
Saneamento	Encerrar

Desvio padrão	192,00
Coefficiente de variação	37,62%



Modo	Média	Desvio-padrão	Coefficiente de variação
Intervalo em torno da média	510,38	192,00	37,62%
Critério de Chauvenet	510,38	192,00	37,62%
Critério de Arley	510,38	192,00	37,62%

Menor coeficiente de variação	37,62%
Procedimento	Intervalo em torno da média
Média a ser aplicada	510,38
Desvio-padrão a ser aplicado	192,00

INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é o intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (item 3.40 da NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos). Os limites da amplitude do intervalo de confiança são aqueles previstos no item 9.2.3, tabela 5 da NBR 14653-2:2011.

Média	510,38
Desvio-padrão	192,00
Dados efetivamente utilizados	3
Intervalo de confiança	80%
t _{crítico}	1,8856

LIMITES DO INTERVALO DE CONFIANÇA E GRAU DE PRECISÃO

Limite inferior	301,35	Amplitude	418,05
Limite superior	719,41	Média	510,38
		Grau de precisao	81,91%

O grau de precisão calculado foi superior a 50% (cinquenta por cento). Não há classificação do resultado quanto à precisão, sendo necessário apresentar justificativa com base no diagnóstico do mercado (Nota feita à tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos).

NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.
Item 9.2.3 O grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

AVALIAÇÃO DO TERRENO

Área do terreno avaliando	7.143,00
Valor unitário (R\$/m²)	510,38
Avaliação do terreno	R\$ 3.645.645,18

MÉTODO EVOLUTIVO: AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias foram avaliadas pelo método de quantificação do custo de reedição. O custo de reedição corresponde ao custo de reprodução descontada a depreciação.
O custo de reprodução será calculado a partir Custo Unitário Básico informado pelo Sindicato da Construção Civil local; essas informações estão disponíveis em: <<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>>.
A depreciação das benfeitorias será calculada pelo método Ross-Heidecke.

1 - Galpão, Oficina e Armazem: 2.069,00 m2 de construção, com aproximadamente 45 anos de construção.

Tipo da benfeitoria:	comercial	Padrão:	normal
Codigo:	GI	Data de referência:	mar/25

Custo unitário específico para o projeto:	R\$ 1.166,80
Área da benfeitoria:	2.069,00
Custo de reprodução da benfeitoria	R\$ 2.414.109,20

Cálculo da depreciação pelo método Ross-Heidecke

Idade aparente da benfeitoria:	45
Vida útil referencial	80
Relação percentual:	56,25%

A depreciação Ross-Heidecke será calculada com o auxílio das seguintes equações:

$$d = \alpha + [(1 - \alpha) \cdot (c/100)]$$

$$\alpha = \frac{1}{2} \cdot \left(\frac{t}{T} + \frac{t^2}{T^2} \right)$$

Sendo:

- d = valor bruto da depreciação Ross-Heidecke
 c = valor relativo de Heidecke
 α = valor relativo da depreciação Ross
 t = idade real ou aparente da edificação
 T = vida útil referencial

O resultado bruto da equação acima deve ser convertido para o respectivo de fator de depreciação, sendo feito:

$$k_d = -d$$

$$f_d = 1 + k_d$$

Estado de conservação da benfeitoria:	F
Descrição do estado:	entre reparos simples e reparos importantes
Valor relativo da tabela Heidecke:	33,2

Resultado bruto da equação:	0,625554688
Coefficiente de depreciação específico (perda de valor):	-62,56%
Fator de depreciação específico (multiplicador):	0,3744

Custo de reprodução da benfeitoria	2.414.109,20
Perda de valor decorrente da depreciação	-1.510.157,33
Custo de reedição da benfeitoria	R\$ 903.951,87

2 - Escritório, com 381,00 m2 de área e aproximadamente 45 anos de construção.

Tipo da benfeitoria:	comercial	Padrão:	normal
Código:	CSL-8	Data de referência:	mar/25

Custo unitário específico para o projeto:	R\$	2.055,84
Área da benfeitoria:		381,00
Custo de reprodução da benfeitoria	R\$	783.275,04

Cálculo da depreciação pelo método Ross-Heidecke

Idade aparente da benfeitoria:	45
Vida útil referencial	60
Relação percentual:	75,00%

A depreciação Ross-Heidecke será calculada com o auxílio das seguintes equações:

$$d = \alpha + [(1 - \alpha) \cdot (c/100)]$$

$$\alpha = \frac{1}{2} \cdot \left(\frac{t}{T} + \frac{t^2}{T^2} \right)$$

Sendo:

- d = valor bruto da depreciação Ross-Heidecke
- c = valor relativo de Heidecke
- α = valor relativo da depreciação Ross
- t = idade real ou aparente da edificação
- T = vida útil referencial

O resultado bruto da equação acima deve ser convertido para o respectivo de fator de depreciação, sendo feito:

$$k_d = -d$$

$$f_d = 1 + k_d$$

Estado de conservação da benfeitoria:	F
Descrição do estado:	entre reparos simples e reparos importantes
Valor relativo da tabela Heidecke:	33,2
Resultado bruto da equação:	0,332
Coefficiente de depreciação específico (perda de valor):	-33,20%
Fator de depreciação específico (multiplicador):	0,6680

Custo de reprodução da benfeitoria	783.275,04
Perda de valor decorrente da depreciação	-260.047,31

Custo de reedição da benfeitoria	523.227,73
---	-------------------

Valor do terreno:	R\$	3.645.645,18
Valor da benfeitoria nº 01, depreciada (Galpão, Oficina e Armazem):	R\$	923.951,87
Valor da benfeitoria nº 02, depreciada (Escritório):	R\$	523.227,73
Soma do valor do terreno, ao valor das benfeitorias:	R\$	5.092.824,78

Avaliação do terreno e das benfeitorias	R\$	5.092.824,78
--	------------	---------------------

Arredondamento

Casas decimais	4
Valor (arredondamento)	7.175,22
Percentual (arredondamento)	0,14%

Avaliação	R\$	5.100.000,00
------------------	------------	---------------------

Oficial de Justiça: Flávio Alexandre Silva

Bauru-SP, 04 de Abril de 2025

Fontes:

ABUNAHAM, S.A. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2008.

ARLEY, Niels; BUCH, Kai Rander. Introducción a la teoría de la probabilidad y de la estadística. Tradução: Fernando Bombal Gordón. Madrid: Editorial Alhambra S.A., 1968.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1:2019. Avaliação bens. Parte 1: Procedimentos gerais.

_____. NBR 14653-2:2011. Avaliação bens. Parte 2: Imóveis urbanos.

BERRINI, Luiz Carlos. Avaliações de imóveis. 4. ed. revista e atualizada por Luiz Carlos Berrini Júnior. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1960.

CANTEIRO, João Ruy. Construções: seus custos de reprodução na capital de São Paulo de 1939 a 1979; Terrenos: subsídios à técnica de avaliação. 3. ed. São Paulo: Pini, 1980.

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.

FIKER, José. Avaliação de imóveis urbanos. 4. ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 1993.

_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2005. 4. ed. São Paulo: Pini, 2016.

_____. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos: de acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2011. 5. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

PELLEGRINO, José Carlos. Valor em marcha. In: Anais do I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações / [patrocínio do] Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1978.

MEDEIROS JÚNIOR, Joaquim da Rocha. Vantagem da coisa feita na avaliação de imóveis pelo método do custo. In: Engenharia de avaliações. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. São Paulo: Pini, 1974.

MEDEIROS JÚNIOR, J.R.; PELLEGRINO, José Carlos. Método do custo: o terceiro componente. In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. São Paulo: Pini, 1983.

NASSER JÚNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios e aplicações. 2. ed revista e atualizada [recurso eletrônico]. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2013.

_____. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações. 3. ed. São Paulo: Editora Leud, 2019.

THOFERN, Ragnar. Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas. São Paulo: Pini, 2008.

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim dei. Avaliação de imóveis urbanos e rurais: método prático e moderno. 4. ed. revista, melhorada e atualizada. São Paulo: Ed. Nacional, 1979.

_____. Prática de avaliação de imóveis: método moderno. 2. ed. revista melhorada. São Paulo: Edições Livraria Legislação Brasileira, 1968.



SUMÁRIO

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
ff5732c	15/04/2025 14:27	Certidão de Oficial de Justiça	Certidão
978acce	15/04/2025 14:27	Laudo - Avaliação imóvel de matrícula 34.140 - 2º RI de Bauru-SP	Documento Diverso