



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP

Processo trabalhista: 0010104-76.2015.5.15.0133

Assessoria de execução IV de São José do Rio Preto

Parte autora: Valdir Costa

**Parte ré: Sparton Construções e Incorporações Imobiliárias Ltda. ME;
 Anderson Luiz Nunes**

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Certifico que, em cumprimento ao mandado de reavaliação de ID eef161f, no dia 17 de junho de 2024 às 09h30min, procedi à reavaliação do seguinte imóvel:

Descrição oficial:

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS - E.S.PAULO		REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
VILSON GARCIA VIDAL OFICIAL		
MATRÍCULA	FOLHA	
- 31.169 -	- 01 -	
<p>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno medindo 15 (quinze) metros de frente e fundo, por 18 (dezoito) metros de cada lado, da frente ao fundo, encerrando a área de 270,00 metros quadrados, constante de parte do lote 16 (dezesesseis), da quadra 19 (dezenove), do Povoado de Ouroeste, distrito de Guarani d'Oeste-SP, situado à Rua Bartolomeu Bueno, confrontando de um lado com a Rua Fernão Dias Paes Leme, de outro com o lote 15 e pelo fundo com o remanescente do mesmo lote 16.-Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 466/67.-PROPRIETÁRIA: ASCENPÇÃO GARCIA FERNANDES (Nº.21.231.080- SSP/SP e CPF.205.445.758-22), brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada em Ouroeste, distrito de Guarani d'Oeste-SP, à Rua Fernão Dias Paes Leme, nº 1.509.-NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: 02 (dois), da matrícula 31.101, de 30 de julho de 1.996, deste Cartório.-Fernandópolis - 09 de setembro de 1.996.-O Escrevente Habilitado (Wilson Inácio Freitas de Paula).-O Oficial: (Wilson Garcia Vidal).-</p>		

Matrícula:

O imóvel está matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP sob o número 31.169. Certifico ainda que o imóvel reavaliado está cadastrado na Prefeitura Municipal de Ouroeste sob o número 467/00.

Endereço atual:

Rua Fernão Dias Paes Leme, número 1509, bairro Centro, esquina com a Rua Bartolomeu Bueno, Ouroeste/SP.



**PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP**

Benfeitorias existentes e o estado de conservação das mesmas:

Em vistoria realizada no dia 17 de junho de 2024, constatei que o imóvel:

- é um imóvel de esquina, bem localizado, no centro de Ouroeste/SP, nas proximidades da Praça Matriz e de comércios locais. O imóvel possui uma casa em alvenaria antiga, construída com acabamento simples com 02 quartos, 01 banheiro, 01 sala de estar, cozinha, pequena varanda na entrada do imóvel. Piso na parte interna da casa em cerâmica. O telhado está coberto com telhas de cerâmica. O imóvel possui duas garagens, sendo apenas uma coberta.

De acordo com os dados cadastrais arquivados na Prefeitura de Ouroeste/SP, **a área construída no imóvel perfaz 134,04 m²**. Por outro lado, **a metragem do terreno é de 270,00 m²**.

Certifico que, após vistoriar o local, constatei que as benfeitorias edificadas no imóvel estão em razoável estado de conservação, necessitando apenas de reparos simples (**reparos simples: classificação E, segundo a tabela de depreciação de Ross Heidecke**), em razão de elas terem sido construídas há aproximadamente de 30 (trinta) a 35 (trinta e cinco) anos.

Em que pesem as benfeitorias necessitarem de reparos simples, certifico que esses reparos não comprometem a funcionalidade/segurança do imóvel.

Ocupação:

Em diligência física, constatei que a mãe do executado Anderson Luiz Nunes, sra. Maria Júlia de Moraes reside no imóvel reavaliado há aproximadamente 28 (vinte e oito) anos.

Informações relevantes sobre o imóvel: gravame de usufruto vitalício

Compulsando a matrícula do imóvel objeto de reavaliação, vejo que o imóvel possui gravame de usufruto vitalício em favor da sra. Maria Júlia de Moraes (CPF: 056.895.668-02), que reside no imóvel.

Método de avaliação:

O objetivo da presente avaliação é apurar o valor de mercado para o imóvel urbano, considerando a sua localização.

A definição de valor de mercado contida na NBR 14653 é:



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP

“VALOR DE MERCADO é o preço estimado, em moeda nacional e à data de referência desta avaliação, que o imóvel terá como valor, se exposto à venda, em mercado aberto e sem compulsão, permitindo um tempo razoável para se achar um comprador que o adquira com conhecimento de todos os seus usos atuais, para o qual está destinado, e, de suas potencialidades”.

O preço do imóvel residencial, foi obtido pelo **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**, ou seja, após levantamento efetuado junto ao mercado imobiliário local, tendo como base os negócios de compra e venda nas proximidades onde o imóvel constricto se encontra, bem como a avaliação “*in loco*” realizada pelo servidor desta Especializada, consoante se vê abaixo do item “Demonstrativo de avaliação”:

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FONTE/ANÚNCIO	https://www.flaviosantannacorretor.com.br/95/imoveis/venda-casa-4-quartos-centro-ouroeste-sp	https://sp.mgfimoveis.com.br/vendese-casa-em-ouroeste-sp-venda-sp-ouroeste-casa-em-ouroeste-pos-suindo-03-299202064	https://sp.mgfimoveis.com.br/vendo-casa-em-ouroestesp-venda-sp-ouroeste-176m2-construcao-em-terreno-299681096
FOTO			
MUNICÍPIO	Ouroeste	Ouroeste	Ouroeste
ÁREA TOTAL	320 m ²	325 m ²	600 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 320.000,00	R\$ 370.000,00	R\$ 380.000,00
VALOR POR M²	R\$ 1.000,00	R\$ 1.138,46	R\$ 633,33



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 1.000,00
	R\$ 1.138,46
	R\$ 633,33
TOTAL	R\$ 2.771,79
÷ 3 = Média	R\$ 923,93

Assim, adoto como parâmetro o valor de **R\$ 923,93 do m²** para avaliar o imóvel objeto de reavaliação.

CÁLCULO APROXIMADO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Área total do imóvel	270 m ²
Valor do m ²	R\$ 923,33
Valor aproximado do imóvel	R\$ 249.299,10

Para que seja feita a correta homogeneização do valor da amostra acima obtida o avaliador deve observar e, se for o caso, aplicar ao caso os fatores de homogeneização, o que pode valorizar ou desvalorizar o imóvel avaliando, tais como localização, por exemplo.

No caso em discussão, o imóvel em estudo está bem localizado, no centro de Ouroeste, havendo nas proximidades a Praça da Matriz, supermercado, padaria e outros comércios locais.

Assim, aplico ao valor aproximado do imóvel (R\$ 249.299,10) o **ajuste de amostra “fator localização” no percentual de 10%.**

CÁLCULO DO IMÓVEL COM O FATOR LOCALIZAÇÃO

Valor aproximado do imóvel	R\$ 249.299,10
Ajuste da amostra: fator localização	R\$ 24.929,91
VALOR AJUSTADO	R\$ 274.229,01
VALOR TOTAL DO IMÓVEL ARRE- DONDADO (NBR 14653-1:2019)	R\$ 274.300,00

Considerando que a NBR 14653-1 (Avaliação de bens – parte 1: Procedimentos gerais), permite arredondar o resultado da avaliação, bem como que o



**PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP**

referido imóvel se encontra bem localizado no bairro Centro de Ouroeste/SP, **reavalio a totalidade do bem imóvel em R\$ 274.300,00 (duzentos e setenta e quatro mil e trezentos reais).**

Avaliação:

Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário local, **REVALIO** a totalidade do bem imóvel de **matrícula 31.169 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP** em **R\$ 274.300,00 (duzentos e setenta e quatro mil e trezentos reais).**

Tudo para a garantia da execução referida no mandado, e para constar, lavrei o presente auto de reavaliação que assino.

Fernandópolis/SP, 17 de junho de 2024.

MATEUS

CANCADO

MURTA:100358

Mateus Cançado Murta

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Assinado de forma digital por
MATEUS CANCADO MURTA:100358
Dados: 2024.06.20 11:49:05 -03'00'