



Tribunal Regional do Trabalho - 1 Grau

Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região - 1º Grau

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 0001117-89.2015.5.10.0812 em 09/10/2024 10:43:15 - 389ba20 e assinado eletronicamente por:

- AGNELO COELHO DE ASSIS



Consulte este documento em:

<https://pje.trt10.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.jspx>

usando o código **2410091041418760000043259439**



Documento assinado pelo Shodo



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário 0000715-42.2014.5.10.0812

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 14/08/2014

Valor da causa: R\$ 94.872,96

Partes:

RECLAMANTE: MARCELA DE OLIVEIRA FEITOSA

ADVOGADO: EDINAM FERREIRA DE AZEVEDO

ADVOGADO: DARLAN ALVES DE OLIVEIRA

ADVOGADO: PATRICIA VASCONCELOS LEITE DOS SANTOS

RECLAMANTE: ERICA RIBEIRO DE SOUSA SIMONETTI

ADVOGADO: ELISEU RIBEIRO DE SOUZA

RECLAMANTE: ELISEU RIBEIRO DE SOUZA

ADVOGADO: ELISEU RIBEIRO DE SOUZA

RECLAMANTE: PIETRO LOPES REGO

ADVOGADO: IRINEU VAGNER JUNIOR VALOEIS

RECLAMANTE: ANA CLEIA COSTA DE OLIVEIRA SALES

ADVOGADO: ANTONIO LIMA FERREIRA JUNIOR

RECLAMANTE: GUSTAVO SILVEIRA BORGES

ADVOGADO: PAULO SERGIO PINHEIRO DA SILVA SANTOS

ADVOGADO: RICARDO CAMARATTA RAFFAINER

RECLAMANTE: EVANILSON DA MOTA FEITOSA

ADVOGADO: ROBSON SOUSA SILVA

RECLAMANTE: IONEYDE BATISTA SOUSA DOURADO

ADVOGADO: THATYARA ELLEN CARNEIRO DOS SANTOS DINIZ

RECLAMADO: FACULDADE DE CIENCIAS MEDICAS E JURIDICAS - FACMED

ADVOGADO: ELISEU RIBEIRO DE SOUZA

ADVOGADO: ARIANE SOARES DA SILVA

ADVOGADO: ANA BEATRIZ PEREIRA MOREIRA

ADVOGADO: IGOR MURILO TEIXEIRA DA LUZ

RECLAMADO: NILTON ELIAS DE SOUSA PEIXOTO

ADVOGADO: ARIANE SOARES DA SILVA

ADVOGADO: ANA BEATRIZ PEREIRA MOREIRA

LEILOEIRO: DANYLLO DE OLIVEIRA MAIA

TERCEIRO INTERESSADO: DANYLLO DE OLIVEIRA MAIA

Processo nº 0000715-42.2014.5.10.0812

Autor: Marcela de Oliveira Feitosa e Outros (5)

Réu: Faculdade de Ciências Médicas e Jurídicas – FACMED

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Em dezenove de abril de dois mil e vinte e três, em cumprimento ao presente mandado de reavaliação, compareci ao endereço nele indicado e procedi à reavaliação do imóvel descrito na Certidão de Inteiro Teor, Matrícula nº 1.486, expedida pelo Tabelionato 1º de Notas e Registros de Imóveis da Comarca de Augustinópolis, cujos limites e confrontações estão descritos na referida certidão, a qual passa a fazer parte deste auto. Na ocasião, reavaliei o imóvel e suas benfeitorias, as quais passo a seguir descrevê-las.

O imóvel é composto por uma área de 49.355,96m (quarenta e nove mil, trezentos e cinquenta e cinco metros quadrados e noventa e seis centímetros quadrados)

No imóvel há edificado uma estrutura em formato galpão, com dimensões de 40,65m (frente) por 65,30m (lateral) e possui divisões internas, conforme imagens do projeto arquitetônico. O mesmo fica localizado na TO-404, Augustinópolis/TO, onde abriga uma faculdade.

O local é próximo do centro de Augustinópolis, aproximadamente 2 quilômetros: está a cerca de 35 quilômetros de Araguatins/TO e 67 quilômetros de Imperatriz/MA.

O imóvel está em funcionamento, possui bom estado de conservação.

O terreno é elevado.

A edificação tem pilares metálicos, pilares em concreto armado, fechamento em alvenaria cerâmica, sendo algumas rebocadas e outras com tijolos à vista, sem verniz. Há também paredes em placas de gesso.

O Telhado possui estrutura metálica. O imóvel está sendo forrado em PVC.

A maior parte do piso é do tipo “cimento queimado” e outra parte “piso grosso”.

O imóvel possui algumas falhas na construção, como bem demonstra o laudo de avaliação Imobiliária trazido aos autos documento ID f0fd693, processo nº 0001117-89.2015.5.10.0812, quais sejam: falta de vergas no vão das portas, podendo ocorrer o aparecimento de fissuras; falta de viga de baldrame sob alvenaria, podendo gerar futuramente problemas estruturais; ausência de contraverga nas janelas; piso com espessura inferior ao necessário.

As descargas instaladas nos banheiros são do tipo “caixa plástica de puxar”.

A maioria das portas das salas são de compensado.

A edificação apresenta-se com calçamento ao redor. O estacionamento é calçado em bloco de concreto intertravado, em sua maioria.

O imóvel é cercado na frente em estaca de concreto e dez fios de arame liso.

Há no imóvel uma caixa d'água do tipo taça de aproximadamente 15.000 litros.

Há no imóvel um posto de transformação de energia de 112,5 KVA.

No imóvel está sendo construído um galpão onde funcionará a cantina com aproximadamente 176 metros quadrados (22mX8m).

O imóvel aparenta estar em torno de oitenta por cento das obras concluídas.

As imagens a seguir registradas revelam a situação acima relatada e as condições em que o imóvel se encontra.

O imóvel aparenta ser um mesclado entre galpão industrial e residência popular, vez que foi projetado para abrigar uma faculdade e nele há diversas salas e banheiros, conforme projeto (ID 2d0e48a).

Outro ponto a ser considerado são características da construção descritas anteriormente, bem como a qualidade do material nela empregado e idade da construção (cerca de quatro anos), por isso, deve haver uma depreciação em torno de trinta e cinco por cento do custo unitário básico (CUB), trazido pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil (SINDUSCON) – projetos – padrão Galpão Industrial e residência popular.

AVALIAÇÃO: Avalio o imóvel, bem como suas benfeitorias em R\$ 2.420.000,00 (dois milhões, quatrocentos e vinte mil reais).

Tal valor refere-se ao seguir somatório:

Avaliação do imóvel: Avalio o terreno em R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais). Serviu como base e reavaliação feita pela Oficiala de Justiça Avaliadora deste Tribunal, sra. Luíza Francisca de Sousa, processo nº 0001117-89.2015.5.10.0812, realizada em setembro de 2017; bem como avaliação realizada por este Oficial em 2019, processo nº 0000715-42.2014.5.10.0812, em anexo. De lá pra cá, acredito ser praticamente o mesmo cenário econômico, quando se trata da avaliação de imóveis na aquela localidade

Relato que na época realizei várias diligências, onde conversei com corretores de imóveis, conversei com Cartório de Registro de Imóveis, no Departamento de Tributos do Município de Augustinópolis, com o sr. Osmar Gonçalves Pacheco, ex-proprietário da área, que é dono de outros terrenos vizinhos, à venda. Há uma grande divergências entre valores de avaliação sugeridos, exemplo; o sr. Osmar Gonçalves Pacheco sugeriu o valor de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais); o sr. Ronivon Teodoro (corretor, representante do CRECI em Augustinópolis, dono de loteamento e de imobiliária), sugeriu o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Avaliação da área construída: avalio a área construída, bem como

suas benfeitorias em R\$ 1.960.000,00 (um milhão, novecentos e sessenta mil reais), dada às suas características acima indicadas (falhas na construção, construção inacabada, etc.)

Serviu como parâmetro para a presente avaliação a opinião de pessoas conforme mencionado acima. Outro parâmetro utilizado foi a média de preço do metro quadrado, com a análise da construção, do custo unitário básico (CUB), trazido pelo Sindicato da Industrial de Construção Civil (SINDUSCON-GO) referência março/2023, vez que o do Tocantins está desatualizado.

Observação: A possível existência de débitos com financiamento de tributos, bem como constrições decorrentes de ordem judicial, não foram levados em consideração quando da avaliação.

Para constar, lavrei o presente auto que vai assinado por mim.

Tarcísio Dermon Carneiro Assunção
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Este documento pode ser verificado no endereço <http://www.trt10.jus.br/validador.htm> com o código 1 - L3DX1X16GH0M8WWBZ9

Documento assinado com certificado digital por TARCISIO DERMON CARNEIRO ASSUNÇÃO, em 22/06/2023 09:41 (horário de Brasília), com fundamento no Art. 1º, § 2º III, "b", da Lei 11.419, de 19/12/2006, publicada no DOU de 20/12/2006.



Assinado eletronicamente por: TARCISIO DERMON CARNEIRO ASSUNCAO - Juntado em: 22/06/2023 09:50:35 - f6492d5
<https://pje.trt10.jus.br/pjekz/validacao/23062209502619200000035867256?instancia=1>
Número do processo: 0000715-42.2014.5.10.0812
Número do documento: 23062209502619200000035867256