PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE CRAVINHOS-SP.
EXE1 - ARARAQUARA

Processo nº 0011530-23.2025.5.15.0150
Mandado ID nº **5ed7d0c** Pje de 13/11/2025

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Aos vinte e sete dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado e identificado, em cumprimento à determinação acima, passada a favor de **AMANDA RIBEIRO DE OLIVEIRA,** exequente, contra **DURVAL FADEL,** executada, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à **CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO** do bem **MATRÍCULA Nº 8.348 DO CRI DE SÃO SIMÃO/SP,** determinação de ID nº **5ed7d0c** Pje de 13/11/2025

IMOVEL:- O TERRENO URBANO, sem quaisquer benfeitorias, designado "1", sito À RUA Simã Ignácio de Carvalho, com a área de 1.554,88 (hum mil, quinhentos e cinqüenta e quatro metros quadra dos e oitenta e oito centímetros), de formato irregular, medindo e confrontando: 21,70m (vinte e um me tros e setenta centímetros) de frente para a rua Simão Ignácio de Carvalho; do lado direito do observado mede 68,20m (sessenta e oito metros e vinte centímetros), confrontando com o imóvel cadastrado n municipalidade local em nome de Durval Fadel e Maria Inês Moda Fadel; do lado esquerdo do observa dor mede 74,65m (setenta e quatro metros e sessenta e cinco centímetros), confrontando com os lotes n 01 a 05 e com o cadastro na municipalidade local em nome de Durval Fadel e Maria Inês Moda Fadel; e nos fundos mede 21,78m (vinte e um metros e setenta e oito centímetros), divisando com o imóvel des membrado e denominado imóvel "2"; terreno esse localizado do lado par, na quadra completada pela ruas José Luiz de Carvalho, Simão Ignácio de Carvalho e Santa Rita; e a sua metragem de frente inicia se a 26,00m (vinte e seis metros) do ângulo formado pelas ruas Simão Ignácio Carvalho e José Luiz d Carvalho; e, consequentemente, o seu término, dista a 47,70m (quarenta e sete metros e setenta centíme tros) daquele mesmo ângulo que é em arco; e, está cadastro na municipalidade local sob n 5.065.198.456. **PROPRIETARIOS**: DURVAL FADEL, escriturário, portador da Cédula de Identidad com RG/SP sob nº 3.149.234, casado no regime da comunhão de bens (anterior à Lei nº 6.515, de 26 d dezembro de 1.977), com MARIA INÊS MODA FADEL, do lar, portadora da Cédula de Identidad com RG/SP sob nº 6.831.173; ambos brasileiros; devidamente inscritos no CPF/MF (Cadastro de Pesso as Físicas do Ministério da Fazenda) sob nºs 074.912.808-97 e 081.601.958-42, respectivamente, resi dentes e domiciliados à rua Coronel Avelino Pires de Oliveira, nº 577, nesta cidade e comarca de São Simão. **REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula nº 7.678, no livro nº 2, em 15 de Agosto de 2.006, neste registro. SÃO SIMÃO, 16 de janeiro de 2.008. O Oficial, _____ (Dorival Di Tul lio).----------

Das diligências para avaliação:

Diante das condições externas do imóvel e considerando ainda que os aspectos internos não se diferenciam com certeza em padrão ao externo já visível não adentrei ao interior mais íntimo do imóvel, conforme fotos anexas.

ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270

Assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC VALID JUS, OU=11587975000184, OU=Videoconferencia, OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=TRIBUNAL REGIONAL REGIONAL DO TRABALHO 15 REGIAO - TRT 15, OU=SERVIDOR, CN="ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270 "
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.12.09 18:37:12-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2023.2.0

PJe Documento assinado eletronicamente por ROGERIO APARECIDO ALARCON, em 09/12/2025, às 19:05:15 - b7a1be0

PJe Documento assinado eletronicamente por MARCIO ROBERTO BUENO FERNANDES, em 25/02/2026, às 14:42:12 - c3e65e6

Em outros aspectos de lugar e forma da edificação, NÂO há elementos conhecidos capazes de infirmar a avaliação aqui posta, sendo que as características externas indicam que o interior muito pouco dele se afasta, em termos de acabamento e constituição.

IMÓVEL MATRÍCULA 8.348 DO CRI DE SÃO SIMÃO/SP



IMÓVEL MATRÍCULA 8.348 DO CRI DE SÃO SIMÃO/SP



Lateral interna direita do imóvel de quem de frente o olha

ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270

Assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC VALID JUS, OU=11587975000184, OU=Videoconferencia, OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=TRIBUNAL REGIONAL REGIONAL DO TRABALHO 15 REGIAO - TRT 15, OU=SERVIDOR, CN="ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270 "
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.12.09 18:37:47-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2023.2.0

PJe Documento assinado eletronicamente por ROGERIO APARECIDO ALARCON, em 09/12/2025, às 19:05:15 - b7a1be0

PJe Documento assinado eletronicamente por MARCIO ROBERTO BUENO FERNANDES, em 25/02/2026, às 14:42:12 - c3e65e6



Lateral interna esquerda do imóvel de quem de frente o olha



Parte Frontal Interna do imóvel

ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270

Assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC VALID JUS, OU=11587975000184, OU=Videoconferencia, OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=TRIBUNAL REGIONAL REGIONAL DO TRABALHO 15 REGIAO - TRT 15, OU=SERVIDOR, CN="ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270"
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.12.09 18:38:09-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2023.2.0

Documento assinado eletronicamente por ROGERIO APARECIDO ALARCON, em 09/12/2025, às 19:05:15 - b7a1be0

Documento assinado eletronicamente por MARCIO ROBERTO BUENO FERNANDES, em 25/02/2026, às 14:42:12 - c3e65e6

POSSIBILIDADE DE CÔMODA DIVISÃO E OUTRAS CARACTERÍSTICAS

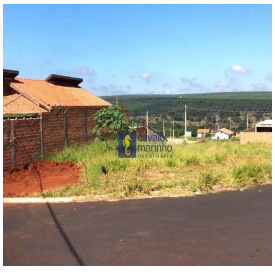
O imóvel Matrícula nº 8.348 do CRI de São Simão/SP, mediante disposição da edificação e metragem do terreno **comporta** cômoda divisão.

Existente edificação que se visualiza nas fotos anexas, **com construção aproximada de 239m2**, considerando-se também outra edificação situada aos fundos do imóvel, conforme espelho do setor de cadastro e fiscalização de obras da Prefeitura de São Simão/SP, aqui anexo, onde consta 238,97 m2 construídos.

MÉTODOS AVALIATIVOS

Componentes disponíveis capazes de formar dados suficientes para se situar a avaliação através do método evolutivo (CUB-*Custo Unitário Básico,* da Câmara Brasileira da Indústria da Construção e SITES DE COMÉRCIO DE IMÓVEIS) para a atribuição dos valores à terra nu/crua e edificações (a soma da terra à edificação), considerando ainda suas características próprias de uso e finalidade, principalmente residencial, bem como os resultados das inspeções anotadas, além da experiência própria em avaliações semelhantes no decurso de toda minha carreira profissional.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO TERA NU/CRUA IMÓVEL MATRÍCULA 8.348 DO CRI SÃO SIMÃO/SP. Pesquisa em 09/12/2025

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-simao-sp-218m2-id-2792203937/?source=ranking%2Crp	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-simao-sp-203m2-id-2792207614/?source=ranking%2Crp	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-sao-simao-sp-264m2-id-2517670929/

ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270

Assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC VALID JUS, OU=11587975000184, OU=Videoconferencia, OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=TRIBUNAL REGIONAL REGIONAL DO TRABALHO 15 REGIAO - TRT 15, OU=SERVIDOR, CN="ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270 "
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.12.09 18:38:35-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2023.2.0

PJe Documento assinado eletronicamente por ROGERIO APARECIDO ALARCON, em 09/12/2025, às 19:05:15 - b7a1be0

PJe Documento assinado eletronicamente por MARCIO ROBERTO BUENO FERNANDES, em 25/02/2026, às 14:42:12 - c3e65e6

ENDEREÇO	Jardim Flamboyant – São Simão - SP	Jardim Flamboyant – São Simão - SP	Rua Vitório Carramachi 739
BAIRRO	Jardim Flamboyant	Jardim Flamboyant	Bento Quirino
ÁREA	218 m2	203 m^2	264 m^2
VALOR ANUNCIADO	R$ 80.000,00	R$ 70.000,00	R$ 96.000,00
VALOR POR M^2	**R$ 366,97**	**R$ 344,83**	**R$ 363,64**

VALOR MÉDIO DO M^2 COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M^2
	IMÓVEL 1 R$ 366,97
	IMÓVEL 2 R$ 344,83
	IMÓVEL 3 R$ 363,64
TOTAL	R$ 1.075,44
÷ 3 = Média	R$ 358,48

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL-TERRA-MATRÍCULA 8.348 CRI SÃO SIMÃO/SP

ÁREA	**1554,88 m^{2*}**
Valor do m^2	**R$ 358,48**
362VALOR DO IMÓVEL (TERRA BRUTA)	**R$ 557.393,38**

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO EDIFICAÇÕES IMÓVEL MATRÍCULA 8.348 DO CRI SÃO SIMÃO/SP

CUB-*Custo Unitário Básico*, da Câmara Brasileira da Indústria da Construção
SITE:https://sindusconsp.com.br/cub/
CONSULTA EM 09/12/2025
SEM DESONERAÇÃO (incluindo mão-de-obra) - REFERÊNCIA NOVEMBRO/2025
R8-N

R$ 2.009,72

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO PRONTA

ÁREA REAL CONSTRUÍDA APROXIMADA	**239 m^{2*}**
VALOR DO CUB PARA OBRA ACABADA M2	R$ 2.009,72
CUSTO REPRODUÇÃO DA OBRA CONCLUÍDA (239M2* x R$ 2.009,72)	R$ 480.323,08

ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270

Assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC VALID JUS, OU=11587975000184, OU=Videoconferencia, OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=TRIBUNAL REGIONAL REGIONAL DO TRABALHO 15 REGIAO - TRT 15, OU=SERVIDOR, CN="ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270"
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.12.09 18:38:57-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2023.2.0

PJe Documento assinado eletronicamente por ROGERIO APARECIDO ALARCON, em 09/12/2025, às 19:05:15 - b7a1be0

PJe Documento assinado eletronicamente por MARCIO ROBERTO BUENO FERNANDES, em 25/02/2026, às 14:42:12 - c3e65e6

-DEPRECIAÇÃO-FATOR MULTIPLICADOR 0,740**	**R$ 355.439,08**

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

SOMA TERRA NU-CRUA MATRÍCULA 8.348 CRI SÃO SIMÃO/SP	**R$ 557.393,38**
VALOR CONSTRUÇÃO ACABADA (ANTIGA)**	**R$ 355.439,08**
VALOR INTEGRAL NO ESTÁGIO ATUAL-SOMATÓRIA CONSTRUÇÕES+TERRENO= Valor Final	**R$ 912.832,46**

Notas*

* Aplicação da depreciação de 0,740% levando-se em consideração a APARENTE idade média de 30 anos das construções terminadas, aplicando a categoria 'D" (Entre regular e necessitando reparos simples) do método "HEIDECKE", disponível no " Manual de Depreciação de Edificação", elaborado pelo Eng. Civil José Tarcisiso Doubek Lopes, em ***XVII COBREAP*** - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE – 2013- Florianópolis/SC

** denominou-se construção antiga aquelas já incorporadas, sem necessidades de complementos para seu uso imediato.

CONCLUSÃO

Por fim, AVALIO O REFERIDO BEM EM SUA TOTALIDADE, O QUAL **COMPORTA CÔMODA DIVISÃO**, MATRÍCULA 8.348 DO CRI DE SÃO SIMÃO/SP, COM SUAS BENFEITORIAS (EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL) ACIMA DESCRITAS, **EM R$ 912.832,46 (NOVECENTOS E DOZE MIL, OITOCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS).**

Em relação à cômoda divisão faz-se necessário determinar o valor a ser estipulado ao qual refletirá na parte que poderá ser fracionada do imóvel, se houver interessado e diante desse novo cenário estabelecer o quinhão ou parte a ser destacada, considerando que o imóvel comporta múltiplas possibilidades, colocando-se este Oficial a disposição para elaboração de novo expediente a complementar este presente, salvo melhor Juízo de Vossa Excelência.

Tudo para garantia da dívida referida nos autos, lavrei o presente.

ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270

Assinado digitalmente por ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC VALID JUS, OU=11587975000184, OU=Videoconferencia, OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=TRIBUNAL REGIONAL REGIONAL DO TRABALHO 15 REGIAO - TRT 15, OU=SERVIDOR, CN="ROGERIO APARECIDO ALARCON:44270 "
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.12.09 18:39:21-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2023.2.0

ROGÉRIO APARECIDO ALARCON
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Documento assinado eletronicamente por ROGERIO APARECIDO ALARCON, em 09/12/2025, às 19:05:15 - b7a1be0
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/25120919041547900000278826236?instancia=1
Número do processo: 0011530-23.2025.5.15.0150
Número do documento: 25120919041547900000278826236

Documento assinado eletronicamente por MARCIO ROBERTO BUENO FERNANDES, em 25/02/2026, às 14:42:12 - c3e65e6