



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

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0028500-57.2007.5.15.0109**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 01/03/2007

Valor da causa: R\$ 130.776,61

Partes:

AUTOR: VALERIA HERNANDEZ

ADVOGADO: LAZARO DE GOES VIEIRA

ADVOGADO: MARISA ZAMUNER DE CAMPOS

RÉU: VALDICEIA APARECIDA FREI VIDEIRA - ME

ADVOGADO: NILZA NASTASI XAVIER

RÉU: VALDICEIA APARECIDA FREI VIDEIRA

ADVOGADO: GABRIEL CURY BONATO

ADVOGADO: CARLOS ROBERTO SCALASSARA

RÉU: NAYM LIBOS JUNIOR



CENTRAL DE MANDADOS DE SOROCABA
Autos: 0028500-57.2007.5.15.0109
Autor: Valeria Hernandez
Réu: NAYM LIBOS JUNIOR e outros

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 19/05/2022, às 16:05 horas, compareci no endereço indicado e avaliei o seguinte imóvel:

Descrição Oficial – Matrícula nº 124.740 – Um terreno designado por lote nº 17 da quadra 42 do loteamento denominado Jardim Europa, em Sorocaba/SP, com frente para Rua Mônaco, para a qual mede 19,12 metros, com as demais medidas e confrontações descritas na matrícula.

Matrícula nº 136.273 – Um terreno designado por lote nº 18 da quadra 42 do loteamento denominado Jardim Europa, em Sorocaba/SP, com frente para Rua Mônaco, para a qual mede 12,07 metros, encerrando a área de 496,92m², com as demais medidas e confrontações descritas na matrícula.

Matrícula – 124.740 e 136.273 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba.

Endereço atual – Rua Mônaco, 21, Jardim Europa, Sorocaba/SP.

Benfeitorias – Inicialmente esclarece-se que o imóvel avaliado, sito à Rua Mônaco, 21, é composto de dois lotes unificados, os lotes nºs 17 e 18 da quadra 42 do Jardim Europa, sendo que as matrículas de nºs 124.740 e 136.273 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba compõem um complexo. Embora tenha sido determinada apenas a avaliação do lote 17, em diligência no local foi constatado que o imóvel avaliado também é composto pelo lote 18, pois o lote 18 está integrado ao 17, sendo que no lote 18 fica a área de lazer da residência, composta de piscina de fibra, churrasqueira com espaço coberto e deck de pedra. O lote 18 não possui saída própria para a rua, sendo que o seu acesso se dá através de portão no jardim do lote 17 e de portas balcão na edificação principal da casa no lote 17. Conforme verificasse do cadastro municipal anexo, os lotes estão unificados perante a Prefeitura de Sorocaba e somam a área territorial de 910m² e a área construída de 664,79m², tendo uma testada unificada de 29,10 metros, o que não corresponde à soma das testadas constantes das matrículas. A casa principal localizada no lote 17 é composta no pavimento térreo de hall de entrada, sala principal, sala íntima, sala de jantar, cozinha e área de serviço coberta, a parte interna é revestida de piso de madeira muito antigo e com ondulações. No térreo há rachaduras verticais nas paredes e em colunas. Para acesso ao piso superior há escada de alvenaria com piso de madeira. No piso superior é composta de 2 quartos e 1 suíte, tudo com piso frio. Há partes da pintura do teto descascando. Há infiltrações nas paredes. Nas paredes do piso superior há rachaduras verticais e horizontais. Portas e janelas de madeira. A casa está em geral mau estado de conservação e seus acabamentos são muito



antigos. Igualmente, a área de lazer no lote 18 segue a conservação geral da casa, sendo que a piscina e o deck precisam de reforma. O imóvel é servido de rede telefônica, energia elétrica, água encanada, rede de esgoto e via pavimentada.

Ocupação – Reside no local a autora Valeria Hernandez com sua mãe bastante idosa e sua filha. A autora reside no local na condição de coproprietária e ex-esposa do executado NAYM LIBOS JUNIOR, que segundo informado, após o divórcio é proprietário de apenas 50% do bem.

Avaliação – Tendo em vista o mau estado geral de conservação do imóvel, bem como os acabamentos já bastante antigos e deteriorados (é necessária a remoção de todo o piso de madeira), bem como rachaduras verticais e horizontais tanto em paredes do térreo quanto do pavimento superior, que indicam falhas potencialmente graves de estrutura, e, ainda, a dificuldade de encontrar amostras nessas condições peculiares, avalio o bem pelo valor venal apurado pela Prefeitura de Sorocaba para o exercício de 2022 de **R\$ 878.666,60 (oitocentos e setenta e oito mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta centavos) para ambos os lotes (matrículas nº 124.740 e 136.273 do 2º CRI de Sorocaba).**

Esclareço que comparando as certidões de valor venal do imóvel dos anos de 2018 e 2022 verifica-se que a Prefeitura de Sorocaba apurou uma desvalorização de 53,35% do imóvel no período, o que indica que o estado de conservação do bem vem implicando na sua desvalorização ao longo do tempo, contrariando assim a lógica de valorização geralmente verificada na maioria dos imóveis com conservação minimamente razoável.

Finalmente, por economia e celeridades processuais, caso Vossa Excelência entenda pelo prosseguimento dos imóveis em separado, avalio o lote 18 de matrícula nº 136.273 em **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)**, considerando que para a utilização desse lote em separado será necessário proceder à demolição das estruturas de lazer ali existente (piscina, churrasqueira, deck etc.), bem como à construção de muro de divisa com o lote 17. Na mesma esteira, avalio em separado o lote 17 de matrícula nº 124.740 em **R\$ 748.666,60 (setecentos e quarenta e oito mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta centavos).**

Sorocaba, 08 de junho de 2022.

**GUILHERME
MONTEIRO
TOPAN:97497**

Assinado de forma digital
por GUILHERME
MONTEIRO TOPAN:97497
Dados: 2022.06.08 14:49:06
-03'00'

Guilherme Monteiro Topan
Oficial de Justiça Avaliador



FACHADA DO IMÓVEL



OFICIAL DE JUSTIÇA



DELIMITAÇÕES APROXIMADAS DOS IMÓVEIS

Lote 18:



Lote 17:



OFICIAL DE JUSTIÇA



Lotes 17 e 18 unificados:



OFICIAL DE JUSTIÇA

