



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO EM SANTA CATARINA
FORO TRABALHISTA DE NAVEGANTES

PROCESSO Nº: 0001933-39.2024.5.12.0056

RECLAMANTE: DAVID MARCOS CRISTÓVÃO

RECLAMADO: COSTA & MATIELLO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos **14 dias do mês de maio do ano de 2026**, em cumprimento ao r. Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos autos acima identificados, procedi à **PENHORA E AVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito, de propriedade da executada **COSTA & MATIELLO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA:**

<p>MATRÍCULA Nº 27.538-</p> <p>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, situado no lugar PRAIA ALEGRE, zona urbana da sede do Município de Penha, Co - marca de Piçarras, Estado de Santa Catarina, com a área de 312,00 - METROS QUADRADOS, e as seguintes medidas e confrontações: Fazendo frente ao Oeste com a rua projetada "C", sem denominação oficial, on de mede 13,00 metros; fundos ao Leste com terras da BRB- Empreendimentos Imobiliários Ltda (lote nº05), onde tem a mesma medida da frente; extrema ao Norte e ao Sul com terras da BRB- Empreendimen - tos Imobiliários Ltda (lotes nºs.12 e 14), medindo em cada uma des - tas extremas 24,00 metros; localizado do lado esquerdo (ímpar) da rua onde faz frente, 4ª quadra, distante da rua projetada "F", sem denominação oficial, lado Norte 50,50 metros, representado pelo LO TE Nº 13 da QUADRA "O", do JARDIM PRAIA ALEGRE II.</p> <p>PROPRIETÁRIA: BRB- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., estabelecida com sede e foro na Cidade de Penha-SC, inscrita no CGC/MF sob nº50 589.720/0001-02.-</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Sob nº268 do Livro nº03, deste Ofício.-</p> <p>A Oficial: <i>[Assinatura]</i></p>	<p style="text-align: right;">DATA: 10/05/1993.-</p>
<p>AV.-4-27.538: PROTOCOLO Nº. 119.470 de 24/03/2017.- Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento constante na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada na Escritania de Paz do Município de Penha, Comarca de Balneário Piçarras-SC, Escrivão de Paz - Ludgero Francisco Figueredo, Livro nº 398, fls. 164/166, em 24/03/2017, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente faz frente ao Oeste, com a Rua Josiani Girardi, anteriormente Rua projetada "C", sem denominação oficial, pela Lei Municipal nº 629/1982; está localizado distante da esquina com a Rua Doralice Cipriano Brunner, anteriormente Rua projetada "F", sem denominação oficial, pela Lei Municipal nº 1921/2003, ao Norte, 50,50 metros, no Bairro Centro, e cadastrado no Município de Penha-SC, com a inscrição imobiliária nº 01.01.060.0258.000, conforme Certidão emitida pela Secretaria da Fazenda em 24/03/2017, arquivada neste Ofício. Balneário Piçarras, 12 de Abril de 2017. Dou fé. Alsenira dos Santos Zilio - Oficial. Em: R\$ 101,40 + S. R\$ 1,85 = T. R\$ 103,25. Selo de fiscalização: EQS55642-UXA1.</p> <p>Oficial: <i>[Assinatura]</i></p>	

1 – Fica penhorado um imóvel representado pelo Lote nº 13 da Quadra “O” do Jardim Praia Alegre II, município de Penha.



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO EM SANTA CATARINA
FORO TRABALHISTA DE NAVEGANTES

2 - De acordo com a matrícula, possui área de **312 m²**, sendo **13 metros** de frente/fundos por **24 metros** de laterais. Por outro lado, o mapa do município de Penha, indica que o terreno possui **330,83 m²**, sendo **13,71 metros** de frente, por **13,08 metros** de fundos, **24,97 metros** de lado esquerdo e **24,38 metros** de lado direito.

3 – Referido terreno está devidamente matriculado sob o nº **27.538**, junto ao Registro de Imóveis de **Balneário Piçarras**. Possui inscrição imobiliária sob o nº **01.01.060.0258.000**. Situada à Rua **Josiani Girardi**, nº **491**, no bairro **Centro**, município de **Penha**.

4 – Sobre o lote há uma **edificação multifamiliar** (R8-N da NBR 12.721 da ABNT). A obra foi iniciada aparentemente em 2023, em estágio de construção atualmente. Contudo, está paralisada há cerca de pouco mais de 12 meses.

5 - O Empreendimento possui área construída estimada em **1.000,00 m²**, distribuídos em subsolo/garagem e pavimentos tipo.

6 – A vistoria *in loco* apurou o seguinte quadro físico-financeiro:

Fases Executadas: Projetos, infraestrutura, supraestrutura de concreto armado, alvenarias de vedação e reboco completo (interno e externo). Verificou-se o início de assentamento de pisos (revestimentos cerâmicos/porcelanatos). Etapa, contudo, interrompida.

Pendências: Ausência total de pintura, forros de gesso, fiação elétrica, louças sanitárias, redes de gás, esquadrias e vidros. Não há indícios de instalação de elevadores ou equipamentos.

Conservação: O imóvel apresenta-se em **Estado C** (Regular) da tabela **Ross-Heidecke**. A construção é tecnicamente nova (em torno de 3 anos) e o reboco tem a capacidade de proteger a estrutura e as tubulações embutidas da maresia. Todavia, a paralisação em ambiente litorânea exige atenção em caso de retomada.



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO EM SANTA CATARINA
FORO TRABALHISTA DE NAVEGANTES

6 – A avaliação utilizou o **Método Evolutivo (NBR 14.653-2 da ABNT)**, fundamentado no **CUB/SC de maio/2026 (R\$ 3.064,10/m²)** e no valor de mercado do solo.

Cálculo Detalhado:

- **Valor do Solo (V_s): R\$ 480.000,00** (Baseado em valores de ofertas para terrenos na Região).
- **Percentual de Obra (POC):** Definido em **54,00%** (incluindo o início dos revestimentos de piso). **NBR 12.721**, para o projeto-padrão R8-N.
- **Custo de Reprodução (C_r):** 1.000 m² x (3.064,10 x 54,00%) = R\$ 1.654.614,00.
- **Depreciação (k ≈ 0,95):** Aplicação de Ross-Heidecke para idade real de 3 anos (5% de vida consumida) em Estado C (índice de perda de ≈ 5,08%).
 - **Valor da Benfeitoria Depreciada (V_b):** R\$ 1.654.614,00 x 0,95 = R\$ 1.571.883,30

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO - V_{final} = (V_s + V_b):

$$V_{final} = (480.000,00 + 1.571.883,30) = \mathbf{R\$ 2.051.883,30}$$

TOTAL AVALIADO: R\$ 2.051.883,30 (Dois milhões, cinquenta e um mil reais e trinta centavos).

PABLO ROSSANO ULBRICH
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL





















