

ADVOGADO: MARCIO RODRIGUES DE MORAES

EXECUTADO: JOSE LIBERAL DE BRITO NETO

ADVOGADO: HILTON ULISSES FIALHO ROCHA JÚNIOR

ADVOGADO: SILMARIO BRITO DE SOUSA

EXECUTADO: MARIA DAS VIRGENS ROCHA MONTERIO

ADVOGADO: CLAUDIO MANOEL DO MONTE FEITOSA

ADVOGADO: SILMARIO BRITO DE SOUSA

EXECUTADO: MARANA PONCION PORTELA GUIMARAES

ADVOGADO: CLAUDIO MANOEL DO MONTE FEITOSA

ADVOGADO: SILMARIO BRITO DE SOUSA



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 22ª REGIÃO
NÚCLEO DE APOIO À EXECUÇÃO**

PROCESSO: 0000543-80.2025.5.22.0004

EXEQUENTE: Francisca das Chagas Silva Sousa

EXECUTADO: Limpel Serviços Gerais e Outros

AUTO DE AVALIAÇÃO

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

Descrição do Registro Imobiliário

Imóvel – Um terreno foreiro municipal, medindo 17,5 metros de frente por 40,00 ditos de fundos com área total de 700,00ms2 limitando-se pelo lado direito com terreno de Edmar de tal; pelo lado esquerdo com terreno de Hamilton Nascimento e pela linha de fundos com terreno de Luiz Noronha, situado na série norte da Av. Odilon Araújo (Estrada da Catarina) bairro Piçarra, zona sul desta capital, desmembrado do terreno de maior porção.

Localização

Rua Odilon Araújo nº 1035, Cristo Rei, Teresina/PI.

Ocupação

O imóvel é atualmente alugado à Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH).

Benfeitorias

Prédio comercial com área total de 1.232,63m², **tendo apenas 700 m² registrados em nome do executado e sem a averbação da construção.** É composto por portaria, estacionamento aberto e construção com cinco pavimentos (térreo e mais quatro andares). No térreo há uma recepção, salas, elevador, escada de emergência, quatro banheiros (masculino, feminino e 2 PNE). Nos demais andares um espaço de vão livre. As paredes das salas são em drywall. Em cada andar há quatro banheiros (masculino, feminino e 2 PNE).

2. HIPÓTESE I – Área Documentada e Construção.

A) Critério de Avaliação

Tendo em vista que não há imóveis de características similares para uma possível comparação de preços, utilizamos o método evolutivo, no qual somamos o valor do terreno (feito por comparação de preços) ao valor médio da construção (calculado



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 22ª REGIÃO
NÚCLEO DE APOIO À EXECUÇÃO

através do CUB/m² - Custo Único Básico por metro quadrado).

B) Valor do Terreno

Fizemos pesquisas **de terrenos** na região onde se encontra-se o imóvel objeto de avaliação. Os anúncios estão disponíveis no site www.olx.com.br.

Anúncio	Localização	Área	Preço	Valor do m²
https://pi.olx.com.br/regiao-de-teresina-e-parnaiba/terrenos/terreno-a-venda-no-bairro-picarra-1374731845?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp	Avenida Odilon Araújo, Piçarra.	608 m²	R\$ 450.000,00	R\$ 740,00
https://pi.olx.com.br/regiao-de-teresina-e-parnaiba/terrenos/vendo-terreno-10x47-5m-1321400088?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp	Rua Padre Joaquim Nonato, Cristo Rei.	475 m²	R\$ 600.000,00	R\$ 1.263,00
https://pi.olx.com.br/regiao-de-teresina-e-parnaiba/terrenos/terreno-comercial-cristo-rei-teresina-pi-1277023589?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp	Avenida São Raimundo, esquina com Avenida Barão de Castelo Branco, Cristo Rei.	6.159,20 m²	R\$ 7.500,00	R\$ 1.220,00
https://pi.olx.com.br/regiao-de-teresina-e-parnaiba/terrenos/terreno-venda-1254875674?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp	Avenida Professor Walter Alencar, Monte Castelo.	1.500,00 m²	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.500,00
https://pi.olx.com.br/regiao-de-teresina-e-parnaiba/terrenos/terreno-a-venda-na-zona-sul-excelente-oportunidade-para-quem-busca-investir-ou-construir-1331588852?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp	Rua Dona Orlanda Santos, Monte Castelo.	495 m²	R\$ 650.000,00	R\$ 1.313,00

Os cinco anúncios dão um retrato **dos preços de terrenos** da região. Excluímos, do cálculo da média, o menor valor. Então, fizemos a média dos quatro maiores valores anunciados que gerou um preço aproximado de R\$ 1.324,00 (um mil e trezentos e vinte e quatro reais). Multiplicando-se esse valor à área do terreno, que é de 700 m², ele foi avaliado em R\$ 926.800,00 (novecentos e vinte e seis mil e oitocentos reais).

C) Valor da Construção (Prédio e Portaria)

A construção (o prédio), pelas medições feitas in locu, ocupa uma área de 315 m², enquanto a portaria 12m². Para a construção, usamos como parâmetro o valor do CUB/m² (Custo Único Básico por metro quadrado). Em consulta ao site www.cub.org.br, que reúne dados dos Sinduscon de todo o Brasil, encontramos os dados do CUB/m² fornecido pelo Sinduscon/PI. Os mais atuais são de Junho/2024 (conforme documento em



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 22ª REGIÃO
NÚCLEO DE APOIO À EXECUÇÃO

anexo). O prédio, em questão, enquadra-se na categoria CAL-8 (Comercial Andares Livres), haja vista que de acordo com a vistoria, fora o térreo, os quatro andares são vãos livres com paredes em drywall. Utilizamos o CAL-8 Padrão Alto que dá um valor de R\$ 2.524,26 por m². Desta forma, o valor da construção forma fica assim:

Andar	Metragem	CAL-8	Custo
Portaria	12 m²	R\$ 2.524,26	R\$ 30.291,12
Térreo	315 m²	R\$ 2.524,26	R\$ 795.141,90
1º	315 m²	R\$ 2.524,26	R\$ 795.141,90
2º	315 m²	R\$ 2.524,26	R\$ 795.141,90
3º	315 m²	R\$ 2.524,26	R\$ 795.141,90
4º	315 m²	R\$ 2.524,26	R\$ 795.141,90
Custo da Construção		R\$ 4.006.000,62	

Como o CUB/m² utilizado está desatualizado, multiplicou-se o valor da construção pelo Índice Nacional de Custo da Construção (<https://portal.fgv.br/noticias/incc-m-2025>) que, no acumulado de 12 meses, chegou a 7,52%. Assim, o valor final do custo da construção é de R\$ 4.307.252,00 (quatro milhões e trezentos e sete mil e duzentos e cinquenta e dois reais).

D) Pavimentação do Terreno

Os 373 m² do terreno que não estão sob edificações são cobertos por pavimentação de bloco retangular cor natural, 20cm x 10cm, espessura de 8cm. Para a avaliação desse tipo de construção, buscou-se informações em algumas fontes. Em consulta a proprietários de construtoras, foram obtidos dois valores para o metro quadrado, incluindo mão de obra e material de construção. Um primeiro construtor informou que faz esse tipo de serviço pelo valor de R\$ 72,51. Um segundo disse que faz esse tipo de serviço por R\$ 120,00.

Buscou-se uma terceira fonte, que foi o preço contratado pelo Governo do Estado, já que o prédio em questão abriga uma Secretaria. Em consulta ao site da SEAD/PI (<https://centraldecompras.sead.pi.gov.br/wp-content/uploads/2025/02/1.-TERMO-DE-REFERENCIA-1.pdf>), foi encontrado um termo de referência de 2025 no qual informa que o custo para pavimentação com esse tipo de piso, incluindo um BDI de 25% (BDI - Benefícios e Despesas Indiretas, ou seja, lucro mais as despesas indiretas como despesas administrativas, impostos etc.), sai por R\$ 93,96 o m².

Insumo	0000370	SINAPI	AREIA MEDIA - POSTO JAZIDA/FORNECEDOR (RETIRADO NA JAZIDA, SEM TRANSPORTE)	Material	m³	0,0568000	90,00	5,11	
Insumo	00004741	SINAPI	PO DE PEDRA (POSTO PEDREIRA/FORNECEDOR, SEM FRETE)	Material	m³	0,0098000	235,10	2,30	
Insumo	00036170	SINAPI	BLOQUETE/PISO INTERTRAVADO DE CONCRETO - MODELO ONDA/16 FACES/RETANGULAR/TIJOLINHO/PAVER/HOLANDES/PARALELEPIPEDO, *20 X 10" CM, E = 8 CM, RESISTENCIA DE 35 MPA, COR NATURAL	Material	m²	1,0041000	55,00	55,22	
MO sem LS =>					4,15	LS =>	4,70	MO com LS =>	8,85
Valor do BDI =>					18,79	Valor com BDI =>			93,96



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 22ª REGIÃO
NÚCLEO DE APOIO À EXECUÇÃO**

Em vista dos três valores, optou-se pelo maior, de R\$ 120,00 o que levou a um total de R\$ 44.770,00 (quarenta e quatro mil e setecentos e setenta reais).

E) Custo do Elevador

Acrescentou-se, ao valor do prédio, o custo decorrente da instalação do elevador, haja vista ser uma benfeitoria que é incorporada ao imóvel, não sendo possível sua remoção. O que está instalado no imóvel é da marca ThyssenKrupp, com capacidade para até 10 pessoas e carga total de 750 kg. Em consulta a revendedores, obteve-se a informação de que o preço de um do mesmo do modelo e com a mesma capacidade sai pelo valor de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

F) Valor do Imóvel

Somando-se os itens B, C, D e E, o valor do terreno com a construção e o custo do elevador, chega-se a um total de **R\$ 5.468.822,00 (cinco milhões e quatrocentos e sessenta e oito mil e oitocentos e vinte e dois reais)**.

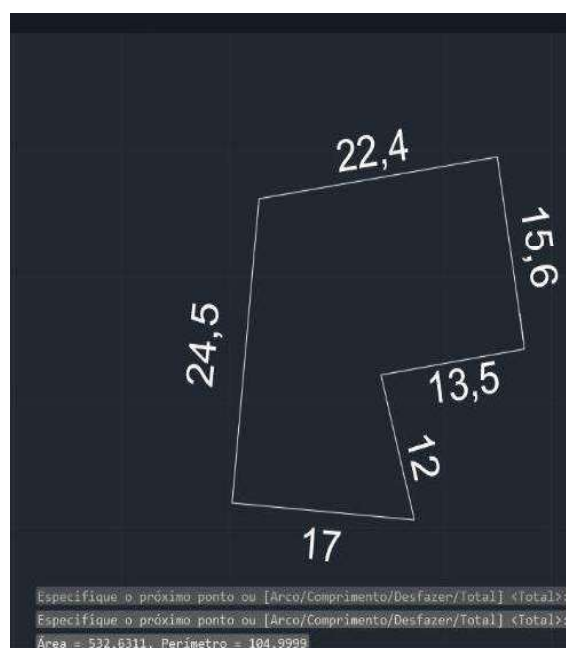
3. HIPÓTESE III – Área do Estacionamento

A) Critério de Avaliação

Método evolutivo.

B) Valor do Terreno

Após medições, foi verificado que o terreno possui 532,63 m².





Documento assinado eletronicamente por SILMARIO BRITO DE SOUSA, em 10/11/2025, às 16:22:31 - 8e7ec0d0
<https://pje.trt22.jus.br/pejcz/validacao/25111016222826500000016188825?instancia=1>
 Número do processo: 0000543-80.2025.5.22.0004
 Número do documento: 25111016222826500000016188825