PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO
CartPrecCiv 0016403-16.2026.5.16.0017
AUTOR: ADAHILTON PEREIRA DE SOUZA
RÉU: SPA ENGENHARIA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA E OUTROS (1)

ID do mandado: {VAL $idMandado}
Destinatário: {VAL $nomeDestinatarioMandado}

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 39ad23d

Destinatário: MONTANA PARTICIPACOES LTDA

DILIGÊNCIA POSITIVA.

Certifico que, nesta data, reavaliei o imóvel objeto dos autos, atribuindo-lhe o valor de **R$ 10.215.000,00 (dez milhões e duzentos e quinze mil reais)**, para fins de alienação judicial forçada, conforme auto de reavaliação anexo.

Certifico, ainda, que a parte destinatária do mandado não foi intimada, tendo em vista que, em diligência in loco, constatei a inexistência de pessoa no local apta ao recebimento da documentação judicial, verificando-se, ademais, ausência aparente de ocupação e funcionamento do imóvel, o qual se encontrava fechado e sem indícios de atividade no momento da diligência.

ESTREITO/MA, 28 de maio de 2026

FRANCISCO ROGERIO DE CARLOS CORREA
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO ROGERIO DE CARLOS CORREA, em 28/05/2026, às 11:10:09 - 457dda5
https://pje.trt16.jus.br/pjekz/validacao/26052811043326200000027460354?instancia=1
Número do processo: 0016403-16.2026.5.16.0017
Número do documento: 26052811043326200000027460354

PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 16ª REGIÃO

ATOrd 0175000-55.2013.5.16.0012

AUTOR: ADAHILTON PEREIRA DE SOUZA

RÉU: SPA ENGENHARIA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA E OUTROS (12)

AUTO DE REAVALIAÇÃO

(ATUALIZAÇÃO – MAIO DE 2026)

Exequente: ADAHILTON PEREIRA DE SOUZA

Executado: SPA ENGENHARIA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA E OUTROS (12)

Local da diligência: Avenida Valentim Sousa Aguiar, s/n, Centro, Porto Franco – Maranhão.

No dia 28 de maio de 2026, em cumprimento à ordem judicial, procedi à reavaliação dos bens imóveis penhorados nos presentes autos, consistindo esta diligência em atualização monetária e reanálise fática do imóvel sob matrícula nº 9.862 no Registro de Imóveis de Porto Franco/MA, em razão de haver decorrido mais de três anos desde a última reavaliação, realizada em 20 de outubro de 2022 (doc. id. f44505d), em conformidade com o art. 873 do CPC e os critérios técnicos da ABNT NBR 14653-1:2019.

1. IDENTIFICAÇÃO DO BEM

Bem avaliado: Terreno localizado na Avenida Valentim Aguiar, Centro, Porto Franco, MA, com área de 55.088 m², limites e confrontações descritos na certidão de inteiro teor de id. 9719bcb. Matrícula nº 9.862.

2. CARACTERÍSTICAS DO BEM

Logradouro principal: Mãos de direção dupla, pista única, traçado retilíneo, perfil plano, pavimentação asfáltica.

Localização: Uso predominante residencial e comercial, densidade de ocupação média, padrão econômico baixo/médio, distribuição horizontal, área não sujeita a enchentes.

Melhoramentos públicos: Coleta de resíduos sólidos, água potável, drenagem pluvial, energia elétrica, telefonia e rede de dados.

Intensidade de tráfego: Médio, nível de escoamento bom.

Características do terreno: Área de 55.088 m²; testada principal 200 m; fundos 140,00 m; formato regular; lateral direita 300,00 m; lateral esquerda 218,00 m; superfície seca e plana ao nível do logradouro.

PJe Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO ROGERIO DE CARLOS CORREA, em 28/05/2026, às 11:10:09 - 6df23a0

Edificações e benfeitorias

Edificação 1 – Construção administrativa. Um pavimento, estrutura de concreto armado, padrão médio, área de 280,00 m². Estado atual: precário — deterioração contínua por ausência de manutenção superior a quatro anos.

Edificação 2 – Galpão industrial. Um pavimento, estrutura metálica, padrão médio, área de 615,00 m². Estado atual: ruim — corrosão estrutural dos elementos metálicos, telhas deformadas, piso danificado.

Edificação 3 – Construção de apoio. Um pavimento, estrutura de madeira com fechamento em alvenaria, padrão médio, área de 284,00 m². Estado atual: ruim — apodrecimento parcial das estruturas de madeira.

Benfeitoria 01 – Fechamento lateral e frontal, 1.000,00 m lineares. Estado de conservação regular, com trechos deteriorados.

3. CONSTATAÇÃO LOCAL – SITUAÇÃO FÁTICA ATUAL

Certifico que a destinação econômica e o estado de desativação permanecem inalterados desde 2022, embora se observe agravamento progressivo dos desgastes físicos decorrentes do abandono contínuo e ausência de manutenção.

Certifico, ainda, que o local se encontra trancado, sem vigilantes ou responsáveis pelo empreendimento.

4. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada segundo os as normas da ABNT NBR 14653-1:2019, considerando os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras, passivos ambientais ou quaisquer ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização (item 8.2.2 da norma).

O avaliador declara não possuir interesse pessoal ou profissional que comprometa a imparcialidade do laudo (item 7.3). Os valores são expressos em Reais na data de maio de 2026.

Situação do mercado local: Nível de oferta baixo, nível de demanda baixo, desempenho do mercado atual recessivo.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Em conformidade com a ABNT NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2, adotou-se o Método Evolutivo (Combinado): o valor do imóvel é obtido pela soma do valor do terreno — determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado — com o custo de reprodução das benfeitorias corrigido pelos índices setoriais pertinentes e deduzida a depreciação acumulada. Trata-se do método mais adequado para empreendimentos comerciais/industriais complexos em mercados com escassa amostra de comparandos.

Atualização das edificações — INCC-DI/FGV: O custo de reprodução das edificações foi corrigido pela variação acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção — Disponibilidade Interna (INCC-DI/FGV) no período de outubro de 2022 a abril de 2026, apurado em 24.05% (vinte e quatro vírgula zero cinco por cento), equivalente ao produto composto de: 2023 ≈ 7,0%; 2024 ≈ 6,5%; 2025 ≈ 6,1%; janeiro–abril/2026 ≈ 2,6%.

PJe Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO ROGERIO DE CARLOS CORREA, em 28/05/2026, às 11:10:09 - 6df23a0

A adoção do INCC-DI/FGV para as edificações objetiva apenas recompor monetariamente o custo de reprodução das benfeitorias utilizado no auto anterior, sem representar valorização econômica efetiva do imóvel, a qual permanece limitada pelo estado de deterioração física e obsolescência funcional constatados in loco.

Atualização do terreno — IPCA/IBGE: O valor do terreno foi corrigido pelo IPCA acumulado no mesmo período, apurado em 18.11% (dezoito vírgula onze por cento), equivalente ao produto composto de: 2023 ≈ 4,62%; 2024 ≈ 4,83%; 2025 ≈ 5,48%; janeiro–abril/2026 ≈ 2,1%.

Depreciação das edificações: Aplicada a taxa de 4% ao ano (quatro por cento ao ano), conforme tabela da Receita Federal para edificações (IN RFB nº 1.700/2017, Anexo III — vida útil de 25 anos). Ressalta-se que a taxa de 10% ao ano refere-se a instalações industriais, categoria distinta das edificações ora avaliadas, que foi adotado equivocadamente na avaliação de 2022. Consta nos autos que as instalações industriais foram removidas pela Executada. Assim, o período adicional de outubro/2022 a maio/2026 corresponde a 3,5 anos, resultando em depreciação adicional de 14% (quatorze por cento).

6. MEMÓRIA DE CÁLCULO

6.1 — Segregação do valor base (outubro/2022)

O auto de 2022 foi contraditório: disse que utilizou método evolutivo, mas, na prática, depreciou o valor global do imóvel, inclusive terreno — o que é tecnicamente equivocado.

Como o auto de 2022 não individualizou o valor do terreno e das benfeitorias, tampouco apresentou memória analítica da composição do valor global, adotou-se, para fins exclusivos de atualização monetária, critério conservador de segregação patrimonial baseado na predominância econômica do solo urbano central (55.088 m² em área central de Porto Franco/MA) e no estado avançado de deterioração das edificações, atribuindo-se 55% ao terreno e 45% às benfeitorias, exclusivamente para viabilizar a atualização diferenciada dos componentes do método evolutivo, tomando por referência os critérios do método comparativo de dados de mercado já empregados na reavaliação de outubro/2022.

O auto de reavaliação de outubro/2022 (doc. id. f44505d) apurou valor bruto de R$ 1 0.050.000 (dez milhões e cinquenta mil reais), antes da depreciação aplicada àquela época.

Assim, passamos aos seguintes valores:

• Terreno (55%): R$ 5.527.500 (cinco milhões, quinhentos e vinte e sete mil e quinhentos reais)

• Edificações e benfeitorias (45%): R$ 4.522.500 (quatro milhões, quinhentos e vinte e dois mil e quinhentos reais)

6.2 — Atualização das edificações pelo INCC-DI (+24.05%)

R$ 4.522.500 × 1,2405 = R$ 5.610.153

Embora o estado físico das edificações tenha se deteriorado desde 2022, a recomposição monetária do valor do solo urbano e do custo de reprodução das benfeitorias superou economicamente a perda adicional decorrente da depreciação

PJe Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO ROGERIO DE CARLOS CORREA, em 28/05/2026, às 11:10:09 - 6df23a0

acumulada, resultando em valor global atualizado superior ao anteriormente apurado.

6.3 — Depreciação adicional sobre edificações (4% a.a. × 3,5 anos = 14%)

R$ 5.610.153 × 14% = R$ 785.421

Valor líquido das edificações: R$ 5.610.153 − R$ 785.421 = R$ 4.824.732

6.4 — Atualização do terreno pelo IPCA (+18.11%)

R$ 5.527.500 × 1,1811 = R$ 6.528.673

O valor do terreno foi atualizado com base na variação acumulada do IPCA/IBGE entre outubro de 2022 e abril de 2026, estimada em aproximadamente 18,11%, utilizando capitalização composta dos índices anuais e parciais disponíveis.

6.5 — Valor total reavaliado

R$ 4.824.732 (edificações) + R$ 6.528.673 (terreno) = R$ 11.353.405

Valor adotado (arredondado): R$ 11.350.000 (onze milhões, trezentos e cinquenta mil reais)

Valor para fins de alienação forçada, considerando 10% de regateio, previsto na NBR 14653[1]: **R$ 10.215.000,00 (dez milhões e duzentos e quinze mil reais)**

7. REAVALIAÇÃO FINAL

Sendo assim, reavalio o bem sob matrícula nº 9.862 no Registro de Imóveis de Porto Franco/MA em **R$ 10.215.000,00 (dez milhões e duzentos e quinze mil reais)**, resultado da soma do valor líquido das edificações atualizadas pelo INCC-DI e depreciadas à taxa correta de 4% ao ano (edificações, conforme IN RFB nº 1.700/2017), com o valor do terreno corrigido pelo IPCA, em conformidade com a ABNT NBR 14653-1:2019 e o método evolutivo adotado.

PROCEDIMENTO DE AVERBAÇÃO – PERDA DE OBJETO

Certifico que, ao elaborar a presente reavaliação, verifiquei que já constam nos presentes autos, sob doc. id. 9719bcb, procedimentos de averbação da penhora no respectivo cartório, tornando-se desnecessária nova averbação.

Porto Franco/MA, 28 de maio de 2026.

Francisco Rogério de Carlos Corrêa
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL
Tribunal Regional do Trabalho da 16ª Região
Matrícula: 2213.

[1]INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. Norma para avaliação de imóveis urbanos. IBAPE/SP: 2011. Item 10.1.

Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO ROGERIO DE CARLOS CORREA, em 28/05/2026, às 11:10:09 - 6df23a0
https://pje.trt16.jus.br/pjekz/validacao/26052811093655300000027460469?instancia=1
Número do processo: 0016403-16.2026.5.16.0017
Número do documento: 26052811093655300000027460469


LOCAL PROTEGIDO
Port&Seg
ENTREGA DE
MATERIAIS
IDENTIFIQUE-SE
E AGUARDE



Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO ROGERIO DE CARLOS CORREA, em 28/05/2026, às 11:10:09 - 560657c



Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO ROGERIO DE CARLOS CORREA, em 28/05/2026, às 11:10:09 - 560657c



Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO ROGERIO DE CARLOS CORREA, em 28/05/2026, às 11:10:09 - 560657c
https://pje.trt16.jus.br/pjekz/validacao/26052811093895700000027460473?instancia=1
Número do processo: 0016403-16.2026.5.16.0017
Número do documento: 26052811093895700000027460473



Perímetro aproximado da área do terreno, obtido no link: https://www.google.com/maps/place/Av.+Valentim+Aguiar,+Porto+Franco+-+MA,+65970-000/@-6.3507514,-47.3878808

Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO ROGERIO DE CARLOS CORREA, em 01/06/2026, às 09:38:59 - 98f3197



Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO ROGERIO DE CARLOS CORREA, em 01/06/2026, às 09:38:59 - 98f3197



Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO ROGERIO DE CARLOS CORREA, em 01/06/2026, às 09:38:59 - 98f3197
https://pje.trt16.jus.br/pjekz/validacao/26060109380472800000027492597?instancia=1
Número do processo: 0016403-16.2026.5.16.0017
Número do documento: 26060109380472800000027492597

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

PRINCIPAL ATUALIZADO: **R$ 10.297.889 , 62**

JUROS: **R$ 0 , 00**

MULTA: **R$ 0 , 00**

ADVOGADO: **R$ 0 , 00**

_____

TOTAL: **R$ 10.297.889 , 62**

Aviso: **Calculo realizado com sucesso.**

Tribunal de Justiça do Maranhão
Praça D. Pedro II, s/n - Centro
São Luís - Maranhão - CEP:65.010-905
CNPJ nº 05.288.790/0001-76
(98) 2055-2000
©2018 Todos os direitos reservados.

Corregedoria Geral da Justiça
Rua Engenheiro Couto Fernandes, s/nº - Centro
São Luís - Maranhão CEP: 65.010-100
Tel.: (98) 2055-2320 / (98) 2055-2319
Fórum: (98) 2055-2600

Corregedoria Geral do Foro Extrajudicial
Rua Cumã, nº 300, 1º andar, Edifício Manhattan Center III, Jardim Renascença 2
São Luís - Maranhão CEP 65.075-700

Escola da Magistratura
Rua Búzios, s/n - Calhau
São Luís - Maranhão - CEP 65071-415
Tel.: (98) 2055-2800/2801

Horário de Expediente:
Segunda a sexta - 8h às 18h
Atendimento ao Público:
Segunda a Sexta - 8h às 18h.

Entre em contato através do Fale Conosco