

Poder Judiciário Federal
Justiça do Trabalho – TRT 15ª Região

Processo: CP0011051-27.2025.5.15.0151 – EXE1 - ARARAQUARA (Proc. de origem: 1000040-42.2022.5.02.0315 - 5ª Vara do Trabalho de Guarulhos)

Mandado de Avaliação de imóvel

Proprietário do imóvel e executado: HEBERT VIEIRA – CPF nº 374.722.678-08

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 10 dias de julho de 2025, em cumprimento ao mandado de avaliação e ao despacho de **id 4eb240b**, após diligenciar no imóvel de matrícula nº 9.535 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, procedi à **AVALIAÇÃO integral do imóvel**, conforme especificações abaixo:

1) **MATRÍCULA Nº 9.535 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara: Descrição oficial do imóvel, conforme matrícula:** Lote 322 do loteamento “JARDIM DAS ESTAÇÕES”, desta cidade, com frente para a Rua Dr. Amador Galucci, medindo 10,00 metros de frente por 30,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 321, do outro lado com o lote 328 e nos fundos com o lote nº 323. A rua Dr. Amador Galucci, denomina-se atualmente RUA EDUARDO PRADA (Av.2 da matrícula). O imóvel pertence ao executado HEBERT VIEIRA.

2) **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 06.157.003.00

3) **ÁREA DO TERRENO:** 300m2

4) **ÁREA DE CONSTRUÇÃO (não averbada na matrícula):** 210,96m2, conforme dados da Prefeitura local (espelho lptu abaixo). Descrição do imóvel: trata-se de um sobrado, contendo, na parte superior: três dormitórios, sendo duas suítes, *closet* e outro banheiro. Acabamento com piso porcelanato. Na parte térrea: uma ampla copa/cozinha integrada, lavanderia, uma sala de TV, um lavabo, todos com piso porcelanato e uma área nos fundos coberta e com piso de cerâmica; na frente da casa, há garagem para dois veículos coberta com pergolado e uma piscina aquecida com as seguintes medidas: 4mx7,5m (30m2). O imóvel se encontra em ótimo estado de conservação, sem problemas estruturais aparentes.

5) **Endereço do imóvel:** Rua Eduardo Prada, 190 (e não 322 como constou, pois esse é o número do lote, conforme matrícula) – Jardim das Estações – Araraquara - SP

6) **OCUPAÇÃO:** LUCIANA ANTIORI MASINI, **ex-cunhada** do executado HEBERT VIEIRA e seu filho menor. A ocupação ocorre de forma gratuita, sem cobrança de aluguéis.

7) **AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL:** Após pesquisa nos *sites* imobiliários *vivareal.com.br*, *borsariimoveis.com.br* e visita presencial à Imobiliária Delfino Imóveis (imobiliária local com vasta experiência em vendas de imóveis desse porte), avalio o imóvel na sua integralidade em **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**, sendo R\$170.000,00 para o terreno (R\$566,66 o m2) e R\$330.000,00 para as benfeitorias não averbadas na matrícula (R\$1.564,28 o m2).

Araraquara, data supra.

assinado

Maria Sílvia Tidei Amaral

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

Luciana A. Masini - ciente por *whatsapp*
(ocupante do imóvel)

Processo: CP0011051-27.2025.5.15.0151 – EXE1 - ARARAQUARA (Proc. de origem: 1000040-42.2022.5.02.0315 - 5ª Vara do Trabalho de Guarulhos)

Mandado de Avaliação de imóvel

Proprietário do imóvel e executado: HEBERT VIEIRA – CPF nº 374.722.678-08

Foto da fachada do imóvel avaliado – Matrícula nº 9.535 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Araraquara




Maria Sílvia Tidei Amaral
Oficial de Justiça Avaliadora Federal

Processo: CP0011051-27.2025.5.15.0151 – EXE1 - ARARAQUARA (Proc. de origem: 1000040-42.2022.5.02.0315 - 5ª Vara do Trabalho de Guarulhos)

Mandado de Avaliação de imóvel

Proprietário do imóvel e executado: HEBERT VIEIRA – CPF nº 374.722.678-08

Ficha cadastral – IPTU do imóvel

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br					
INSCRIÇÃO CADASTRAL 06.157.003.00	EXERCÍCIO 2025	DATA EMISSÃO 09/07/2025	MOEDA REAL	COD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 16119
PROPRIETÁRIO HEBERT VIEIRA					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 300,00	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 210,96	TESTADA PRINCIPAL 10,00	FATOR OBSOLESCÊNCIA 0,96	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA 1998	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 118.598,52	VALOR VENAL PRÉDIO 380.436,65	ALÍQUOTA 0,2800	VALOR IMPOSTO 1.397,30	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e 895 0,00
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL 499.035,17	VALOR LIQUIDO A PAGAR 1.397,30	MATRICULA: 9535 TRANSCRIÇÃO: 0
ENDEREÇO DE ENTREGA AVENIDA BARTHOLOMEU DE CARLOS Nº 747 151 JARDIM FLOR DA MONTANHA CEP 07097-420 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL R EDUARDO PRADA Nº 190 LOTE 322 ESTACOES (JD DAS) ARARAQUARA SP CEP 14810-320			ANDAR	APARTAMENTO	

Maria Sílvia Tidei Amaral
Oficial de Justiça Avaliadora Federal

