



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

CENTRAL DE MANDADOS DE TAUBATÉ
Av. Brigadeiro José Vicente Faria Lima, 896, Vila São José
CEP 12070-000 - Taubaté-SP

APARECIDA – PINDAMONHANGABA – GUARATINGUETÁ – CRUZEIRO – LORENA – UBATUBA – TAUBATÉ

1ª VARA DO TRABALHO DE TAUBATÉ-SP

Processo: 0010109-09.2020.5.15.0009

AUTOR: APARECIDO DONIZETE LUCIO

RÉU: VINICIUS FERREIRA DOS SANTOS

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

1. Dados Iniciais

Em 26/05/2024, em cumprimento ao r. mandado, preenchidas as formalidades legais estritamente necessárias, procedi à **PENHORA E AVALIAÇÃO** do imóvel matrícula 10.993, do CRI de Taubaté, localizado à Travessa LUIZ GUIMARAES VIEIRA, 61, VILA DAS JABUTICABEIRAS, TAUBATE/SP.

2. Descrição Oficial

Prédio Residencial sob no.61, situado à rua Um Projetada, nesta cidade, com a área construída de 111,60m² e seu respectivo terreno medindo 11,00m de frente, tendo nos fundos a largura de 10,10m por 28,30m em linha quebrada pelo lado direito; e 27,60m, pelo lado esquerdo, encerrando a área de 295,40m². e confrontando pela frente com a rua Um Projetada; de um lado com o prédio no.51; de outro com o prédio n. 77, ambos da citada rua e pelos fundos com os prédio ns.113 e 125 da rua Aureliano Coutinho. Inscrição Municipal:3.2.003.049.011.

3. Descrição Real/Benfeitorias

Considerando que a moradora não autorizou minha entrada, a descrição real está baseada no que da rua se pode ver e nos poucos dados que a própria moradora me passou verbalmente. Trata-se de uma casa com 5 quartos, térrea, construção antiga. Garagem coberta para dois carros em fila, guarnecida em sua frente por uma grade de aproximadamente 1,5 m de altura.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

CENTRAL DE MANDADOS DE TAUBATÉ
Av. Brigadeiro José Vicente Faria Lima, 896, Vila São José
CEP 12070-000 - Taubaté-SP

APARECIDA – PINDAMONHANGABA – GUARATINGUETÁ – CRUZEIRO – LORENA – UBATUBA – TAUBATÉ

4. Método de Avaliação

Com fundamento nos critérios gerais utilizados na avaliação de imóveis, no âmbito do TRT da 15ª Região, bem como nos termos das normas ABNT NBR 14653-1, que versa sobre avaliação de bens, e ABNT NBR 14653-2, para avaliação de imóveis urbanos, utilizei o método comparativo básico para chegar ao preço de avaliação.

Foram obtidas três amostras similares, no mercado imobiliário (acesso em 09/05/2024), a saber:

AMOSTRA 01:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garage-m-sp-taubate-vila-jaboticabeira-368m2-RS450000/id-16520928/>

Preço: R\$450.000,00

AMOSTRA 02:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garage-m-sp-taubate-vila-jaboticabeira-276m2-RS550000/id-12794669/>

Preço: 550.000,00.

AMOSTRA 03:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-centro-de-taubate-sp-com-5-quartos.-2990990576.html>

Preço: R\$530.000,00.

Tratando-se de imóveis com o mesmo padrão de construção, os preços são usados em seu valor bruto, obtendo-se a média aritmética aproximada de R\$ 510.000,00.

Aplico, como fator de depreciação, o estado de abandono da residência (tendo em vista que, aparentemente, os moradores não mantêm os cuidados necessários de conservação do imóvel), para abater 10% do valor, chegando ao valor de R\$459.000,00. A este, aplico taxa de regateio de 5%, para chegar ao valor aproximado de R\$436.000,00.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

CENTRAL DE MANDADOS DE TAUBATÉ
Av. Brigadeiro José Vicente Faria Lima, 896, Vila São José
CEP 12070-000 - Taubaté-SP

APARECIDA – PINDAMONHANGABA – GUARATINGUETÁ – CRUZEIRO – LORENA – UBATUBA – TAUBATÉ

4. Avaliação

Pelo exposto, avalio o presente imóvel em R\$436.000,00 (quatrocentos e trinta e seis mil reais). Nada Mais.

Taubaté 26/05/2024

SERGIO DE OLIVEIRA WANDERLEY

Oficial de Justiça Avaliador Federal

