



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: 0041900-21.2005.5.15.0009

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

1. Dados Iniciais

Em 24/10/2025, em cumprimento ao r. mandado, preenchidas as formalidades legais estritamente necessárias, procedi à **PENHORA E AVALIAÇÃO** do Imóvel - matrícula nº 26.704, do CRI de Taubaté, localizado à rua EMILIO WINTHER, 79, centro - Taubaté-SP.

2. Descrição Oficial

PRÉDIO e respectivo terreno, situado à Rua Dr Emilio Winther n 79 na quadra completada pelas Ruas do Sacramento e Coronel Gomes Nogueira e pela Praça Barão do Rio Branco, nesta cidade, medindo o terreno 12,39ms de frente, 36,00ms do lado que confronta com Bernardo Gavião Monteiro e outro, 37,50ms do outro lado onde confronta com Maria José Camargo Rodovalho Reis e 11,00ms. na linha dos fundos, onde confronta com a Mitra Diocesana de Taubaté, coletado na Prefeitura Municipal desta cidade sob BC n 1.5.001.028.00.

Conforme certidão de valor venal, emitida pela Prefeitura Municipal de Taubaté, o imóvel possui Área do Terreno: 452,12m² Área Construção: 913,00m².

3. Descrição Real/Benfeitorias

Não foi realizada vistoria interna, uma vez que o imóvel está fechado e desocupado. Passo a descrever o que da rua se pode ver.

Trata-se de prédio comercial com térreo e primeiro pavimento. As medidas são condizentes com aquelas apresentadas na matrícula do imóvel e na certidão de valor venal, já mencionadas acima.



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, cujos links, acessados em 24/10/2025, indico abaixo, com os respectivos preços:

AMOSTRA 01:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-taubate-com-garagem-600m2-venda-RS2500000-id-2757597028/?source=ranking%2Crp>
R\$2.500.000,00

AMOSTRA 02:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/predio-a-venda-sp-taubate-independencia-700m2-RS3600000/id-22373739/> R\$3.600.000,00

AMOSTRA 03:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/predio-a-venda-sp-taubate-centro-500m2-RS3000000/id-35608785/> R\$3.000.000,00

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\$3.000.000,00.

5. Avaliação

Pelo exposto, avalio o presente imóvel em R\$3.000.000,00. (três milhões de reais). Nada Mais.

Taubaté 24/10/2025

SERGIO DE OLIVEIRA WANDERLEY

Oficial de Justiça Avaliador Federal

