



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE JOÃO MONLEVADE
ATOrd 0094500-25.2009.5.03.0102
AUTOR: FLAVIA FERNANDES
RÉU: ANA PAULA DE ARAUJO ASSIS E OUTROS (1)

Valor da Execução: R\$11.776,78 (onze mil, setecentos e setenta e seis, setenta e oito centavos).

Endereço da Diligência: Rua Vitória, n. 80.

Bairro: Lourdes.

João Monlevade – JM.

Mandado Id: 541d1d6

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 26/11/2025, para garantia da execução que se processa nos autos em epígrafe, avaliei e penhorei 50% (cinquenta por cento) do imóvel abaixo descrito:

1- Descrição oficial:

CNM: 056994.2.0004449-90	
Registro Geral - Livro Nº 2 Oficial -	MATRÍCULA - Nº 4.449.
Data - 11-06-84.	
Imóvel - Uma casa residencial situada a Rua Vitória nº 80, Bairro de Lourdes, Carneirinhos, desta cidade, piso de tacos e cimento, cobertura de telhas e, o seu respectivo lote de nº 06 (seis) da quadra nº 04 (quatro), com a área de 392,00M2 (trezentos e noventa e dois metros quadrados), com 14,00 metros de frente por 28,00 metros de fundos, dividindo-se pela frente com a Rua citada, pelos lados com Maria da Conceição Batista e José Honorato da Fonseca, pelos fundos com herdeiros de José Raimundo Bento.	

2- Matrícula nº 4.449, do CRI de João Monlevade-MG.

3- Dados municipais: inscrição cadastral nº 010604301900001.

14/11/2025, 13:57 Visualizador de Relatórios



MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE
 PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE
 João Monlevade - - MG

Tipo de Cadastro: 01 - Cadastro Imobiliário
 Inscrição Municipal Inicial: 010604301900001 ANA PAULA DE ARAUJO ASSIS
 Inscrição Municipal Final: 010604301900001 ANA PAULA DE ARAUJO ASSIS
 Baladeiro Nilo

Relatório Imóveis por Inscrição

Contribuinte: 0057471 - ANA PAULA DE ARAUJO ASSIS		CPF/CNPJ: 937.820.206-34	
Inscrição Municipal: 010604301900001		Quadra: 0004	Lote: 0006
Área Lote: 392,00	Área Total Edificada: 213,32	Área da unidade: 213,32	Testada: 14,20
Valor Venal Terreno: 42.878,14	Valor Venal Edificação: 101.588,10	Valor Venal do Imóvel: 144.466,24	
Endereço: Rua VITÓRIA, 80 - LOURDES - João Monlevade - - MG			
Total de inscrições do contribuinte: 1			

Gerado por: lorena.jesus Página 1 de 1 14/11/2025 13:57

4- Benfeitorias: casa averbada na matrícula do imóvel, de número 80, da Rua Vitória, Lourdes, João Monlevade – MG, sem especificação de área construída na matrícula, no entanto, na inscrição municipal (supra), consta área total edificada de 213,32 m² (duzentos e treze metros quadrados e trinta e dois centésimos), identificação do imóvel confirmada pela numeração na via e por vizinhos.

5 - Ocupação: imóvel desocupado segundo os vizinhos.

6 - Avaliação

6.1- Documentação utilizada para avaliação: matrícula do imóvel e ficha cadastral municipal.

6.2- Pressupostos e condições limitantes da avaliação: não foi possível realizar vistoria na parte interna do imóvel, para melhor descrição do terreno e da edificação, tendo eu comparecido ao local, em mais de uma oportunidade, em horários diversos, deixando inclusive cópia do mandado e meu número de telefone para contato nas caixas de correspondências do imóvel avaliando e na da casa da vizinha, que de acordo com informações, é a responsável pela guarda do imóvel (Sra. Marlene, moradora da casa n. 91, da mesma Rua Vitória, Lourdes, João Monlevade).

7.3- Metodologia aplicada e avaliação

De acordo com o que determina o item 6.6 da NBR 14653-1, a *“metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2”*. Diante dessa normativa, procedi à avaliação do imóvel,

tendo como base a média de preços praticados, conforme anúncios em sites de imobiliárias locais, de imóveis à venda, localizados no mesmo bairro, com terrenos de características semelhantes, com medidas de área aproximada do terreno do imóvel avaliando, considerando o preço por metro quadrado construído, e utilizando a medida de área construída constante da cadastro municipal, conforme demonstrativo de cálculos abaixo, em **R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais)**.

8- DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://imobiliarialocar.com.br/imovel/casa-lourdes-joao-monlevade-mg-3-quartos-301.51m2-2805	https://www.casaforteimoveis.com.br/detalhe-imovel/3247	https://www.casaforteimoveis.com.br/detalhe-imovel/1701
ENDEREÇO	Não informado no anúncio	Não informado no anúncio	Não informado no anúncio
BAIRRO	Lourdes	Lourdes	Lourdes
ÁREA CONSTRUÍDA	301m²	301,51m²	150m²
VALOR ANUNCIADO	R\$650.000,00	R\$650.000,00	R\$585.000,00
VALOR POR M2	R\$2.159,46	R\$2.155,81	R\$3.900,00

VALOR MÉDIO DO M2 COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M2
	R\$2.159,46
	R\$2.155,81
	R\$3.900,00
TOTAL	R\$8.215,27
:3 = média	R\$2.738,42

-10% (regateio)	R\$2.464,57/m2
-----------------	----------------

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

ÁREA	213,32m2
Valor do m2	R\$2.464,57
VALOR DO IMÓVEL	R\$525.742,07
VALOR ARREDONDADO com variação inferior a 1%, conforme norma NBR 14653-1, item 6.8.1.	R\$525.000,00

9- TOTAL DA AVALIAÇÃO

Diante do exposto, avalio o imóvel penhorado, terreno e benfeitorias em R\$525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais) e, por conseguinte, **avalio os 50% do bem pertencentes à executada em R\$262.500,00 (duzentos e sessenta e dois mil, quinhentos reais).**

10- FOTOGRAFIA DO IMÓVEL



AMANDA
QUINTAO
NEUBERT:129739

Assinado digitalmente por AMANDA QUINTAO
NEUBERT:129739
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Autoridade Certificadora da
Justica - AC-JUS, OU=11735236000192, OU=Videoconferencia,
OU=Cert-JUS Institucional - A3, OU=Tribunal Regional do
Trabalho da 3 Regiao - TRT3, OU=SERVIDORA, CN=AMANDA
QUINTAO NEUBERT:129739
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.12.03 10:33:46-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

Oficial de Justiça Avaliadora Federal

