JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região (Campinas)
CENTRAL DE MANDADOS DE FRANCA-SP

PROCESSO: 0011443-71.2020.5.15.0076 ATOrd (2ª Vara do Trabalho de Franca-SP)
AUTOR: ISMAEL FABIANO OSÓRIO
REÚS: GEOPLAST TERMOPLÁSTICOS LTDA, CNPJ 05.150.275/0001-25;
CLAUDINEI MARTINS PERES, CPF 141.062.658-00; e
MARIA HELENA COSTA PERES, CPF 065.425.898-80

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO

Aos 24/01/2024, em cumprimento ao mandado Id f559547, observado os artigos 831 e seguintes do CPC, avaliei o IMÓVEL abaixo descrito, já penhorado neste feito (*vide Id 02a7358)*:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, CONFORME A MATRÍCULA:

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 27.962 FRANCA, 01 de fevereiro de 2000.

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, constituído pelo lote nº 27 da quadra nº 05, no loteamento denominado JARDIM SIMÕES, medindo 08,00 metros de frente para a RUA DEZESSEIS; 08,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 12; 25,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 26; e 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando com os lotes 11 e 28, encerrando a área de 200,00 metros quadrados.

CADASTRO DO IMÓVEL NA PREFEITURA MUNICIPAL: 01214020052700 (*vide Av. 4/27.962 - alteração de cadastro*).

Obs.1: *conforme Av. 3/27.962 (alteração da denominação da rua),* ***a Rua Dezesseis, do imóvel objeto desta matrícula, é atualmente denominada RUA ALCEU PEDIGONE.***

Obs.2: *conforme Av. 5/27.962 (construção), datada de 10/12/2002,* ***no terreno da presente matrícula foi edificada uma casa residencial que recebeu o nº 290 da Rua Alceu Pedigone, com 32,35 metros quadrados de área construída.***

Obs.3: conforme o CADASTRO do imóvel na Prefeitura Municipal de Franca (cadastro 01214020052700), **o endereço atual do imóvel é RUA ALCEU PEDIGONE, 290, JARDIM SIMÕES, FRANCA - SP,** tendo o **terreno área de 200 metros quadrados, com testada de 8 metros, e sendo a área construída de 32,35 metros quadrados. O CEP, segundo o Google Maps, é 14406-269.**

PROPRIETÁRIOS (conforme **R. 8/27.962 - compra e venda,** datada de 06/02/2007): ***VALTER PATRÍCIO PERES, CPF 594.396.298-00****, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei nº 6.515/77, com*

PJe Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - b32c859

MARIA HELENA COSTA PERES, CPF 065.425.898-80.

Obs.: Assim, **a ré** *MARIA HELENA COSTA PERES, CPF 065.425.898-80,* ***É PROPRIETÁRIA DA PARTE IDEAL CORREPONDENTE A 50% DO IMÓVEL, MAS A PENHORA INCIDIU SOBRE A TOTALIDADE (100%) DO IMÓVEL*** *(vide Av. 12/27.962 - penhora).*

DEPOSITÁRIO: MARIA HELENA COSTA PERES, CPF 065.425.898-80 *(vide Av. 12/27.962 - penhora).*

VALOR DA EXECUÇÃO: ***R$458.808,18****, atualizado para 06/03/2023* (conforme mandado Id f559547).

VISTORIA NO IMÓVEL: realizei a vistoria nos dias 18/01/2024 (externa) e 19/01/2024 (interna). O filho da ré, Saulo, foi quem me franqueou a entrada no imóvel.

Trata-se de imóvel residencial de padrão popular, mas que recebeu reforma recente. É atendido por água, esgoto e eletricidade. Constitui-se de uma garagem coberta por telhas e com piso frio para dois veículos. Tem uma sala pequena, dois quartos pequenos e um banheiro, todos com piso frio e cobertos por laje. Há uma cozinha, sendo a maior parte coberta por laje e uma parte por telhas, tendo piso frio. Há também uma lavanderia coberta por telhas. Nos fundos há um quintal, parcialmente cimentado, e parcialmente coberto por grama, com um vão para piscina redonda rasa (cerca de meio metro de profundidade) feito de cimento. O imóvel é cercado por muros. Na frente há um portão de garagem, automatizado, e um portão social, com interfone. A calçada é cimentada. A rua é asfaltada e há iluminação pública na via.

Imóvel fica a uma casa de distância da Escola Estadual Maria do Carmo Silva Ferreira, no mesmo quarteirão.

ÁREA CONSTRUÍDA REAL DO IMÓVEL:

Embora na matrícula (e no cadastro municipal) conste, como área construída no imóvel, 32,35 metros quadrados, constatei, na vistoria, que com certeza é mais que isso. Saulo, filho da ré, que me acompanhou na vistoria, disse que de fato houve ampliação da construção, mas não apresentou planta baixa ou outro documento comprovando isso. Não obstante, embora não tenha realizado medições, visto tal procedimento estar além das habilidades técnicas deste oficial, considerei esse fato na avaliação.

CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel não é recente, visualmente o imóvel já tem alguns anos já. A averbação da construção, na matrícula, data de 10/12/2002 e refere-se a CND emitido em 16/09/2002, indicando, assim, que provavelmente a construção data desse ano.

PJe Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - b32c859

Porém, percebi, na vistoria, que houve uma reforma relevante no imóvel, valorizando-o. Na garagem há uma rachadura em um dos muros (muro do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel) que vai do chão ao telhado, mas, aparentemente, não parece ser relevante (embora este oficial não seja habilitado a julgar). Nas fotos que seguem em anexo está fotografada tal rachadura.

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel está fechado, sem moradores no momento. Segundo Saulo, filho da ré, ainda está em reformas.

AVALIAÇÃO: *com base na área, localização, finalidade e valor de mercado do terreno, bem como no tamanho e qualidade da construção existente, depreciação pelo tempo, reforma realizada, e ainda, conforme regras de experiência e consulta a corretores locais,* ***avalio o imóvel referido na matrícula nº 27.962, do 2º CRI de Franca, já penhorado conforme Av. 12/27.962, em R$ 247.653,98 (DUZENTOS E QUARENTA E SETE MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E TRÊS REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS)****.*

E, do que, para constar, lavrei o presente.

FRANCA,24/01/2024.

a. Márcio Botelho, Oficial de Justiça Avaliador Federal

Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - b32c859
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/24012418201363800000219822380?instancia=1
Número do processo: 0011443-71.2020.5.15.0076
Número do documento: 24012418201363800000219822380

JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região (Campinas)
CENTRAL DE MANDADOS DE FRANCA-SP

PROCESSO: 0011443-71.2020.5.15.0076 ATOrd (2ª Vara do Trabalho de Franca-SP)
AUTOR: ISMAEL FABIANO OSÓRIO
REÚS: GEOPLAST TERMOPLÁSTICOS LTDA, CNPJ 05.150.275/0001-25;
CLAUDINEI MARTINS PERES, CPF 141.062.658-00; e
MARIA HELENA COSTA PERES, CPF 065.425.898-80

FOTOS DO IMÓVEL

(Matrícula nº 27.962 do 2º CRI de Franca - SP)

Endereço: RUA ALCEU PEDIGONE, 290, JARDIM SIMÕES, FRANCA - SP, CEP 14406-269

foto 01 - localização do imóvel na cidade - Google Earth Pro:



PJe Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região (Campinas)
CENTRAL DE MANDADOS DE FRANCA-SP

foto 02 - localização do imóvel no bairro - Google Earth Pro:



PJe Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 03 - fachada do imóvel:



foto 04 - garagem do imóvel:



Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 05 - detalhe do rachado na parede/muro da garagem:



Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 06 - sala e detalhe do corredor que dá para a cozinha, banheiro e os quartos:

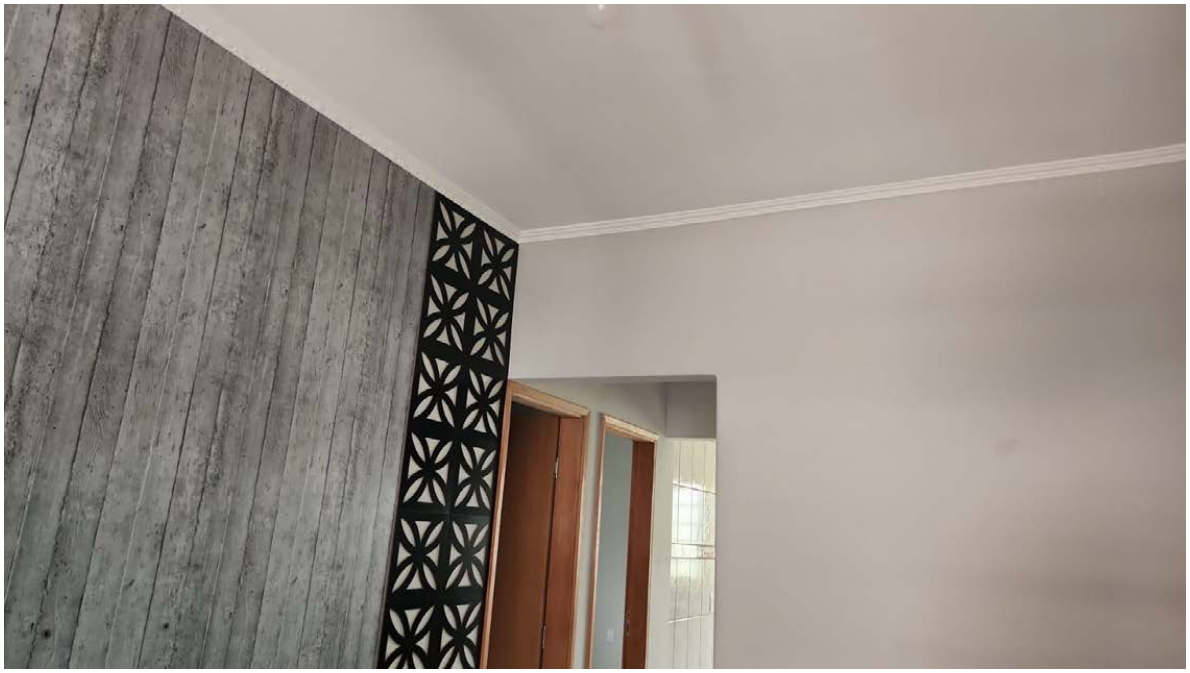


foto 07 - chão da sala:



PJe Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 08 - chão de um dos quartos:



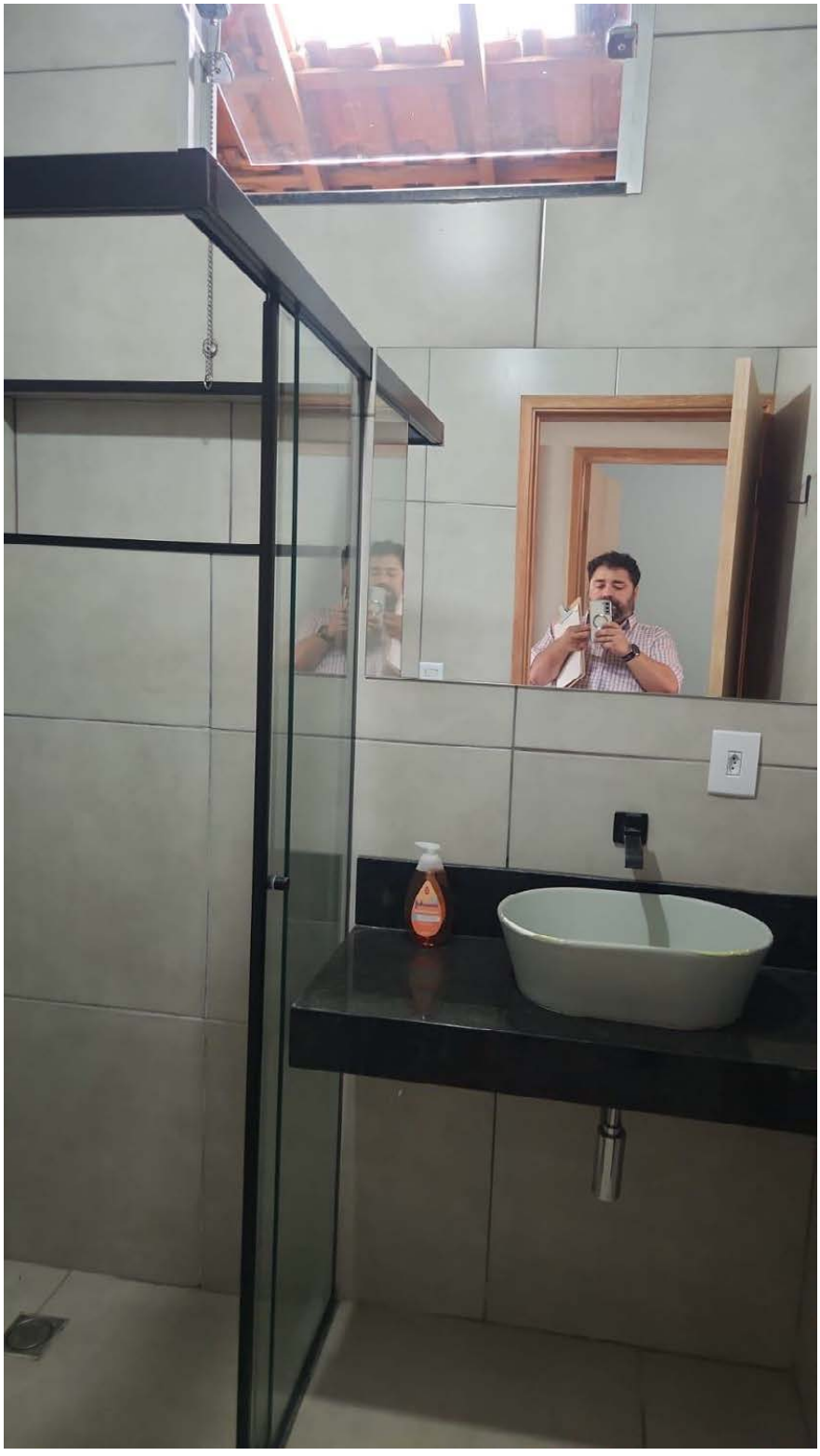
Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 09 - detalhe de um dos quartos, inclusive janela:



Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 10 - detalhe ddo banheiro:



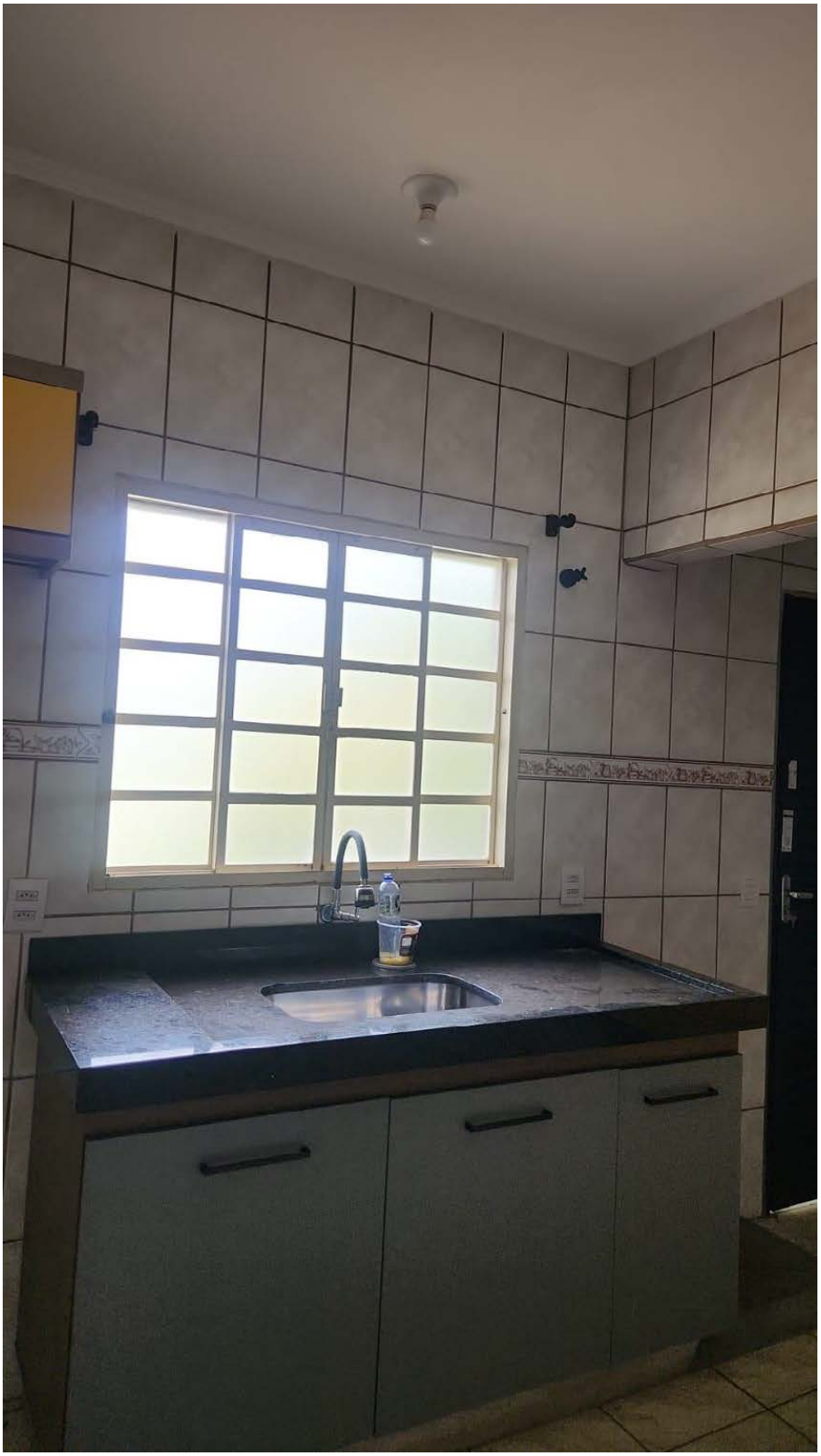
Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 11 - vista, a partir da porta de entrada da sala, para o corredor e cozinha:



Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 12 - detalhe da cozinha, inclusive pia e balcão de granito com armário:



PJe Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 13 - detalhe do teto de uma parte da cozinha, com forro de pvc (ou de madeira). A outra parte da cozinha tem laje. E porta da lavanderia:



Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 14 - lavanderia:



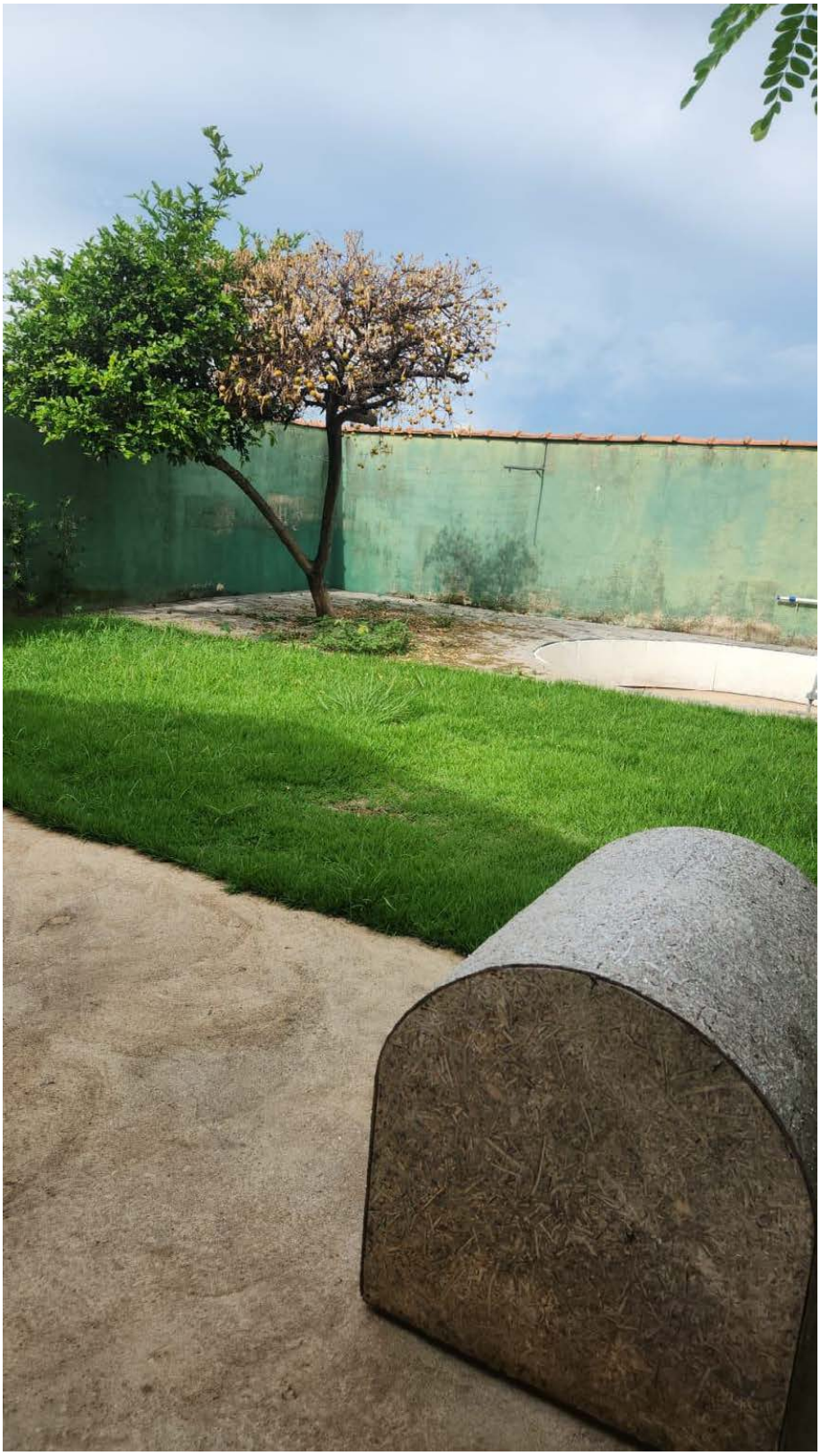
Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 15 - detalhe do chão e pia da cozinha:



PJe Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 16 - quintal dos fundos:



Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 17 - quintal dos fundos, com o vão cimentado para piscina infantil:



foto 18 - vão cimentado para piscina infantil no quintal dos fundos:



PJe Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 19 - vista da casa pelo quintal dos fundos:



foto 20 - vista do corredor para os quartos, banheiro, sala e garagem e da porta da lavanderia, a partir da cozinha:



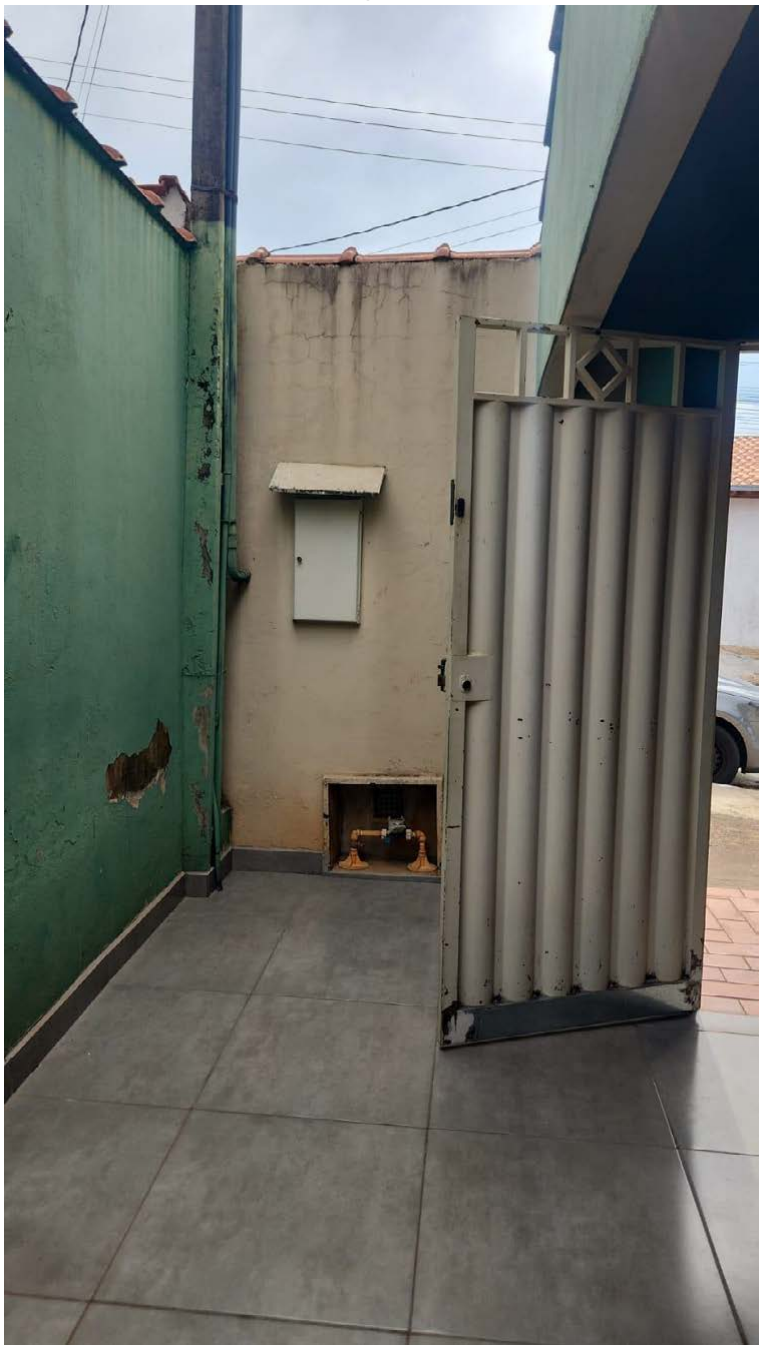
Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 21 - corredor do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel visto a partir do quintal dos fundos. Mais ao fundo vê-se a porta para a garagem:



PJe Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d

foto 22 - parte descoberta ao lado da garagem (do lado direito de quem da rua olha o imóvel), com vista para o portão social e os relógios de luz e água:



****FIM DAS FOTOS****

FRANCA, 24/01/2024.

a. Márcio Botelho, Oficial de Justiça Avaliador Federal

PJe
Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - d322e1d
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/24012418203085700000219822404?instancia=1
Número do processo: 0011443-71.2020.5.15.0076
Número do documento: 24012418203085700000219822404

Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 16 de Janeiro de 2024

Cadastro	**01214020052700**	Controle Cadastro	**59912**
Contribuinte	**VALTER PATRICIO PERES**		

Endereço Entrega

Endereço	**RUA URIAS ANTONIO DO NASCIMENTO - MAJOR, 00435**		
Complemento			
Bairro	**JARDIM CALIFORNIA**		
Cidade/UF	**FRANCA/SP**	Cep	**14405299**
Documento	**59439629800**	Fone	**37215162**

Endereço Imóvel

Endereço	**RUA ALCEU PEDIGONE, 00290**		
Complemento	**L.27 Q.05**		
Bairro	**JARDIM SIMOES**		
Lote/Quadra	**27/5**	Caucionado	**N**

Informações referentes ao Imóvel

Testada	**8.00**	Alíquota Construção	**2.00**
Área Terreno	**200.00**	Área Total	**32.35**
Zona/Descrição	**14/B**	Área Construída	**32.35**
Alíquota Terreno	**1.00**	Área Aberta	**0.00**
Fator Geométrico	**200.0**	Área não Integrada	**0.00**
Fração Ideal	**1.0**	Quadra Esportiva (M²)	**0.00**
Muro/Passeio	**Não**	Área Piscina (M³)	**0.00**
Iluminação	**Não**	Depr. Conservação	**Nova ou em bom estado de conservação**
Limpeza	**Não**	Tipo Edificação	**Edificação com até dois pavimentos exceto galpão**
Asfalto	**Sim**	Depr. Garagem	**Outros Imóveis**
Nº Frentes	**Uma Frente**	Inst. Hidráulica	**Interna**
Pedologia	**Normal**	Inst. Elétrica	**Interna**
Topografia	**Regular**	Rev. Cozinha/Banheiro	**Reboco**
Reg. Geométrica	**Normal**	Piso Interno	**Cimento**
Tipo Imóvel	**Residência**	Forro	**Forro**
Ident. Imóvel	**Particular**	Rev. Geral Interno	**Reboco**
		Rev. Externo	**Reboco**
		Categoria	**8.0**

Final de Relatório impresso por : 41640-TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15º REGIÃO -Isento de assinatura

Assinado eletronicamente por: MARCIO BOTELHO - Juntado em: 25/01/2024 17:45:13 - 1478f79
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/24012418210205300000219822454?instancia=1
Número do processo: 0011443-71.2020.5.15.0076
Número do documento: 24012418210205300000219822454