



2ª Vara do Trabalho de Resende

Processo: 0100619-08.2019.5.01.0522

Exequente: SILVANO DE MORAES SANTOS

Executado: MARIA ARLETTE DE FREITAS CARNEIRO

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Logradouro	Número	Complemento		
Avenida - General Afonseca	1026	APTo 803-VAGA 31-Ed.Solar dos Ipês		
Nome do contribuinte	Quadra	Bairro	Lote	
MARIA ARLETTE DE FREITAS CARNEIRO	26	Vila Julieta	414	
Características do Imóvel				
Valor do m² da Terreno (m²)	Valor do Imposto (Cobrado) (r\$)	Uso Imóvel	Fator Localização (Migr)	Esquadrias
254,7900	1.335,4085	Residencial	1,0000	Especial Alumínio
Característica do Imóvel	Estrutura	Área Terreno (Migr)	Área Construída (Migr)	Fração Ideal
Apto Fundos	Concreto Armado	1.840,8000	186,9500	,0221
Valor Venal do Terreno (Migr)	Valor Venal da Edificação (Migr)	Fator Frentes (Migr)	Fator Trecho (Migr)	Fator Tipologia (Migr)
17.646,9467	249.434,7600	1,1500	1,0000	0,9500
Fator Topografia (Migr)	Fator Gleba (Migr)	Fator Posição (Migr)	Alíquota (Migr)	Fator Pedologia (Migr)
1,0000	0,9870	1,0750	0,0050	1,0000
Fator Solo (Migr)	Fator Conservação (Migr)	Zona Fiscal (Migr)	Frentes (un)	
1,5000	1,0000	32	2	

Endereço: Avenida General Afonseca, 1.026/803 – Vila Julieta – Resende – RJ.

Ocupação: A sra. Camila Cássia da Silva e sua família residem no local.

Descrição do imóvel: matrícula nº 146.40; inscrição municipal 24.5.10.60.15.031; área privativa de 135,84 m²; área comum de 51,10 m²; área total de 186,95 m²; 01 vaga de garagem na escritura; apartamento possui 3 quartos, sendo uma suíte; regular estado de conservação; demais especificações, vide certidão de ônus reais.

Valor de avaliação, na forma do laudo abaixo: R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

Resende, 13 de julho de 2024.

João Paulo Setta Moritz

Oficial de Justiça Avaliador Federal



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Critério: comparativo de mercado.

Deduções para acerto:

a) Regateio: dedução de percentual de 10% sobre o valor praticado no mercado, tendo em vista que normalmente essa é a margem aplicada em negociações imobiliárias;

b) Comissão: dedução de percentual de 5% sobre o valor apurado após a negociação, tendo em vista que os anúncios já contemplam a comissão do corretor; em hastas públicas, ao revés, a comissão é apurada à parte, após a arrematação.

APARTAMENTOS

a) Paradigma:

Anúncio: <https://legaimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-manejo-em-resende-rj/AP00057>

Bairro: Vila Julieta

Área: 135 m²

Valor anunciado: R\$ 560.000,00

Obs: Localizado apenas um paradigma com características similares e no mesmo prédio.

APURAÇÃO DO VALOR

Valor-base	R\$ 560.000,00
- 10% de regateio	R\$ 56.000,00
Subtotal	R\$ 504.000,00
-5% dedução corretagem	R\$ 25.200,00
Valor de avaliação (arredondamento)	R\$ 480.000,00

Resende, 13 de julho de 2024.

João Paulo Setta Moritz

Oficial de Justiça Avaliador Federal