



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

VARA DO TRABALHO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

PROCESSO: 0010422-65.2023.5.15.0105

Mandado ID: 8e3f0d8

RECLAMANTE: GILBERTO DA ROCHA COUTINHO

RECLAMADO: MARIA DO ROSÁRIO DE LIMA E OUTROS (2)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia **10/11/2023** penhorei e avaliei o imóvel abaixo indicado :

Descrição - um imóvel, sob cadastro na Prefeitura: nº 03.114.001/1980, que é UM TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob nº 41, da quadra "E", do loteamento denominado Vila Olímpia, na cidade de Campo Limpo Paulista, com área de 250,00m². Demais características e confrontamentos constantes da matrícula nº 23929 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP. Destaca-se também a construção de uma casa no terreno não averbada na matrícula, conforme vistoria no local.

Página 1 de 3

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matricula **23929** ficha **01**

Jundiaí, 20 de novembro de 19 80

IMÓVEL: Cadastro PM nº 03 114 001/1980 - UM TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob nº 41, da quadra " E ", do loteamento denominado Vila Olímpia, na cidade de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí, 2ª Circ. Imobiliária, com a área de 250,00 m², que mede 10,00 ms. de frente para a rua 03 por 25,00 ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a mesma largura da frente, confrontando, de um lado, com o lote 40; do outro, com o lote 42; nos fundos, com o lote 06.

Endereço – O imóvel está localizado na Rua Sérgio Porto, 41, Vila Olímpia, Campo Limpo Paulista (a localização exata do lote foi fornecida pelo Setor de IPTU da Prefeitura de Campo Limpo Paulista, mediante foto aérea dele – que está anexa ao auto).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

Ocupação – Segundo informação colhida com o vizinho da casa de nº 67, a casa se encontra ocupada e nela moram 3 pessoas, a Sra. Vivian, o filho dela, e mais uma pessoa.

Vistoria – Na vistoria no local foi identificada a construção de uma casa no imóvel, não averbada na matrícula. Não foi realizada a vistoria interna no local, uma vez que não havia ninguém em casa no momento da diligência. Uma foto da parte externa se encontra logo abaixo.



Conforme anotado no espelho de cadastro imobiliário fornecido pelo Setor de IPTU da Prefeitura de Campo Limpo Paulista, o imóvel apresenta uma **área construída de 170,00m²** (cópia desse documento anexa), o que se coaduna com a imagem aérea do imóvel obtida no Google Earth, a seguir mostrada e **a área total é de 250,00m²** (conforme matrícula e espelho de cadastro imobiliário).



Assim, dada a prescindibilidade de vistoria interna para a avaliação admitida na norma ABNT 14653 - 2, item 7.3.5.2 e ainda o procedimento do CP C, art.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

871 , inciso VI, “bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação” e que se trata de bem onde há vários imóveis similares anunciados para venda, passo à avaliação.

Avaliação - O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi escolhido para avaliar o imóvel pois se trata de localidade com grande quantidade de imóveis paradigmas anunciados para venda capazes de formar amostra consistente para se observar a média dos preços praticados.

Para a confecção da amostra comparativa efetuei o levantamento de anúncios de imóveis similares para venda na mesma localidade, com depuração da amostra por eliminação de elementos discrepantes e cálculo da média centrada com desvio mínimo. O resultado da pesquisa de mercado, conforme demonstrativo anexo, resultou na média de R\$ 1.748,00/ m² para imóveis similares.

Em vista do exposto, e considerando-se o fator arredondamento, avalio o imóvel em **R\$ 440.000,00.**

Rodolfo Marcelo Montagnoli
Oficial de Justiça Avaliador Federal

PJe Assinado eletronicamente por: RODOLFO MARCELO MONTAGNOLI - Juntado em: 24/11/2023 14:21:21 - c8f9cab

PJe Assinado eletronicamente por: LUIZ JOAQUIM DOS SANTOS - Juntado em: 13/12/2023 10:00:29 - bf7496d



Assinado eletronicamente por: EUMARA NOGUEIRA BORGES LYRA PIMENTA - Juntado em: 10/01/2024 18:23:09 - 6c5037a
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/24011011483047700000330705872?instancia=1>
Número do processo: 0270100-65.1998.5.02.0040
Número do documento: 24011011483047700000330705872