

PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE JOSÉ BONIFÁCIO

1

Processo nº 0010788-94.2020.5.15.0110

Mandado Id: b7f63e8

Autor: Dimas Marcondes Silva - CPF: 346.830.798-52**Réus:** - Andre Luiz Monteiro Alves - CNPJ: 22.944.891/0001-77; Andre Luiz Monteiro Alves - CPF: 289.516.858-02**Valor da execução** em 31.7.2023 – R\$24.478,28**AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEL (CASAS)**

No dia 25.8.2023, às 15:05 h, compareci, sem a presença do devedor/nu-proprietário, no endereço indicado (Avenida Elias Casem, 19, Jardim Santa Maria, José Bonifácio-SP) e promovi ali a penhora e avaliação da propriedade sobre o imóvel de Matrícula 6.613(ORI da Comarca de José Bonifácio-SP) atribuído ao executado **André Luiz Monteiro Alves** (nu-coproprietário, e mais seus irmãos, Sr. Bruno Henrique Alves – CPF 384.955.338-80, e Sra. Ana Cláudia Alves – CPF 383.444.628-94), assim como verifiquei a condição de ocupação do bem, cujo teor é o seguinte:

Descrição oficial – “Imóvel: Um imóvel situado nesta cidade, na vila Santa Maria, medindo 11,00 m, igual dimensão nos fundos, por 22,00m de cada lado, da frente aos fundos (11.00 x 22,00 mts.), perfazendo a área total de 242.00 m², dividindo-se pela



frente com a Rua A, do lado direito de quem olha da Rua para o terreno com

PODER JUDICIÁRIO**JUSTIÇA DO TRABALHO****TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO****VARA DO TRABALHO DE JOSÉ BONIFÁCIO****2**

Antonio Delcio Romero e sua mulher, do lado esquerdo com Antonio Bento Lopes e pelos fundos com Alexandre Pereira Ramos; sem benfeitorias. (...) Av. 3 (...) No terreno desta Matrícula foi construído um prédio residencial de tijolos e telhas, com 4 cômodos e dependências, sob nº 425, com 49,80 m² de construção, de acordo com o alvará de regularização expedido pela Prefeitura Municipal (...)"

Matrícula imobiliária: 6.613 - Único Ofício de Registro de Imóveis de José Bonifácio-SP

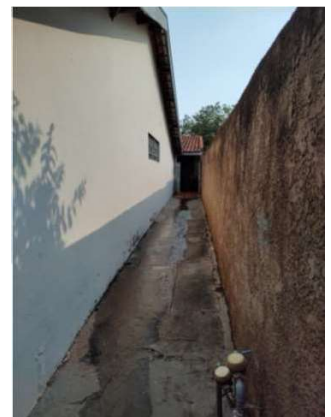
Benfeitorias não averbadas – além da casa descrita no assento registral, existe mais outra construção no fundo da principal, estilo edícula, composta de quarto, cozinha e banheiro.

Cadastro Imobiliário na Prefeitura do Município de José Bonifácio: 01.03.078.0240.001 01.03.078.0240.002 (em nome da usufrutuária, Sra. Juraci Moura dos Santos, CPF 296.980.368-22), mãe dos nus-proprietários.

FOTOGRAFIAS DA CASA DA FRENTE DA AVENIDA, LATERAL e CORREDOR DE ACESSO A CASA DOS FUNDOS, FEITAS NO DIA DA VISITA:



Frente casa principal



Corredor casa dos fundos

PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE JOSÉ BONIFÁCIO

3



Avaliação (método comparativo direto) – O imóvel, como já observado no campo das “benfeitorias não averbadas”, possui duas edificações. Cuida-se de terreno de 242 m², ocupado pela casa principal frontal à avenida, com medida de construção definida pela municipalidade em 106 m², contendo 3 dormitórios, sala, cozinha, alpendre/garagem e varanda, com predominância de laje de concreto em quase toda sua área construída de cobertura, conforme informado pela moradora, Sra. Luzia (que paga aluguel à usufrutuária, Sra. Juraci). A edícula, com metragem de construção atribuída em 67 m² pela prefeitura, é composta de sala, cozinha e banheiro, forrada de madeira, com informação da moradora, Sra. Talita (com aluguel pago à usufrutuária).

Os imóveis, não obstante a idade de quase 40 anos de construção, estão bem conservados e estruturados, e ficam em bairro próximo do centro da cidade, em região de razoável valorização imobiliária.

Por tais razões, após consulta a corretores de imóveis da cidade de José Bonifácio, e inclusive pelos anúncios na *internet*, tais como, em “<https://bllp.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-centro-em-jose-bonifacio-sp/283>”, “<https://www.imobr.com.br/detalhes/casa/venda/jose-bonifacio/sp/bairro-jardim-das-flores/suites-1/banheiros-2/vagas-3/1814638/2>”, e “<https://www.imobmapa.com.br/imovel/casa-de-112-m-com-3-quartos-jardim-bela-vista-jose-bonifacio/CA1368-MAPB?from=sale>”, pode avaliar o imóvel em tela penhorado, em sua totalidade, pelo método comparativo, em R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

***OBS:** Vale realçar, de antemão, que não foi aqui estabelecido nenhum redutor ao valor da avaliação pelo fato de se tratar de imóvel com reserva de usufruto vitalício (registros na matrícula imobiliária de números 13 e 14) em favor de Juraci Moura dos Santos, cabendo, com a devi-

PODER JUDICIÁRIO**JUSTIÇA DO TRABALHO****TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO****VARA DO TRABALHO DE JOSÉ BONIFÁCIO****4**

da vênia, ao D. Juízo da execução ou da eventual hasta pública, se assim entender, em fixá-lo.

Constatação de ocupação: Imóveis residenciais com ocupação, conforme observado no item da “avaliação” acima. Na casa principal reside a Sra. Luzia e família; na de fundos mora a Sra. Talita. Ambas pagam aluguéis à Sra. Juraci Moura dos Santos, usufrutuária, mãe dos nus-proprietários.

Depositário: Foi nomeada depositária a usufrutuária e terceira interessada ao feito, Sra. Juraci Moura dos Santos.

Ciência dos atos aos nus-coproprietários Sr. Bruno Henrique Alves, CPF 384.955.338-80 e Sra. Ana Cláudia Alves, CPF 383.444.628-94, à usufrutuária e depositária Sra. Juraci Moura dos Santos, CPF 296.980.368-22, e ao também executado/nu-coproprietário, Sr. André Luiz Monteiro Alves, CPF 289.516.858-02: será promovida, antes da junta-da de certidão circunstanciada e do presente laudo aos autos eletrônicos, a devida ciência, na medida de que forem encontrados, a estes envolvidos.

Nada mais.

José Bonifácio-SP, 28 de setembro de 2023.

4Renato David Toloy

Oficial de Justiça Avaliador

