



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 515202423242796

Nome original: Documento_5b7b6e0.pdf

Data: 03/04/2024 11:10:34

Remetente:

ANA

VARA DO TRABALHO DE HORTOLÂNDIA

Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Documento: assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para manifestação.

Assunto: Ofício do P. 0011871-14.2023.5.15.0152, referente CP do P. 0010574-16.2015.5.18.0201



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE HORTOLÂNDIA

Processo: 0011871-14.2023.5.15.0152

Autor: GLEDSON ELIAS RAMOS

Réu: SUELI DOBELIN TEIXEIRA PINTO E OUTROS (6)

Local da diligência: Rua Plínio Pardini, 82, Parque Ortolândia, Hortolândia/SP

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 26/10/2023, às 13h15, compareci no endereço supraindicado. Ali procedi à **penhora e à avaliação do imóvel** abaixo descrito:

Descrição oficial – Lote de terreno sob nº 11-A11, da quadra 10, do loteamento denominado PARQUE ORTOLÂNDIA, Hortolândia/SP, com área total de 438,75 metros quadrados.



Matrícula – 82.936 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP.

Proprietários – Suedir Teixeira Pinto e Sueli Dobelin Teixeira Pinto.

Endereço atual – Rua Plínio Pardini, 82, Parque Ortolândia, Hortolândia/SP.



Acessões não averbadas – Conforme se verifica nas imagens acima, há no imóvel uma construção de alvenaria ao fundo, bem como um galpão, o qual ocupa tanto imóvel ora penhorado quanto o imóvel de nº 108. Com efeito, tais acessões não foram averbadas na matrícula do imóvel. Sem embargo, consoante Certidão de Valor Venal (em anexo), obtida junto à Prefeitura de Hortolândia, a área edificada do imóvel é de 128,87 m², valor esse tomado como parâmetro para a avaliação, conforme demonstrativo de avaliação em anexo.

Ocupação – O imóvel é ocupado pela pessoa jurídica denominada Maior Reparações Automotivas LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 17.794.509/0001-56. Segundo informado pela Sra. Thamires Rawani dos Santos Oliveira, inscrita no CPF sob o nº 469.321.658-56, auxiliar administrativo do estabelecimento empresarial supracitado, este se encontra estabelecido no local há aproximadamente 10 anos, a título de locação. Informou, ainda, que os proprietários do imóvel, acima apontados, não possuem qualquer relação



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

com aquele estabelecimento; que estes não são os locadores do imóvel; e que não possui informações acerca do endereço destes.

Intimação – Ante o quanto informado acima, deixei de dar ciência da penhora aos executados, posto que estes não residem no local, não se tendo informações acerca do endereço destes.

Avaliação – Ante as peculiares características do imóvel, que dificultam a coleta de amostras equivalentes para a avaliação por comparação, optou-se pela aplicação do método evolutivo, por meio do qual se considera em separado o valor do terreno e das acessões. Desse modo, após pesquisas de preços no mercado imobiliário de Hortolândia, avalio o imóvel em **R\$ 869.023,30 (oitocentos e sessenta e nove mil, vinte e três reais e trinta centavos)**, conforme demonstrativo em anexo.

Bruno Borges da Silva
Oficial de Justiça Avaliador Federal



DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Valor do terreno – O valor do terreno foi obtido por meio do método comparativo de preços no mercado imobiliário de Hortolândia, considerando, para tanto, anúncios imobiliários, conforme demonstrativo abaixo:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Foto			
Anunciante	Simbrasil Negócios Imobiliários	Plena Mais	Mirineu Imóveis
Bairro	Parque Ortolândia	Parque Ortolândia	Parque Ortolândia
Área de terreno	380,00 m ²	320,00 m ²	430,00 m ²
Valor Anunciado	R\$ 400.000,00	R\$ 350.000,00	R\$ 473.000,00
Valor do m² (Área construída)	R\$ 1.052,63	R\$ 1.093,75	R\$ 1.100,00
Fonte	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-380-m-sup2--parque-ortolandia-2986744590.html	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-parque-ortolandia-hortolandia-sp.-2973473153.html	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-430-m-sup2--por-r\$473.000-parque-2969042985.html

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 1.052,63
	R\$ 1.093,75
	R\$ 1.100,00
Total	R\$ 3.246,38
÷ 3 = Média	R\$ 1.082,13
(-) 5% Taxa de regateio	R\$ 1.028,02

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PENHORADO:

ÁREA DO TERRENO	438,75 m²
Valor do m²	R\$ 1.028,02
Valor do terreno	R\$ 451.043,77

Valor da área construída – Igualmente, o valor da área construída foi obtido por meio do método comparativo de preços no mercado imobiliário de Hortolândia, conforme demonstrativo abaixo:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Foto			
Anunciante	Eldorado Imóveis	AC Negócios Imobiliários	Imobiliária Melhor Negócio
Bairro	Parque Ortolândia	Parque Ortolândia	Parque Ortolândia
Área de terreno	400,00 m ²	250,00 m ²	400,00 m ²
Área construída	147,00 m ²	150,00 m ²	125,00 m ²
Valor Anunciado	R\$ 390.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 532.000,00
Valor do m² (Área construída)	R\$ 2.653,06	R\$ 3.333,33	R\$ 4.256,00
Fonte	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-2-dormitorios-a-venda-147-m-sup2--por-2987968664.html	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-150-m-sup2--venda-por-2974277242.html	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dorms-parque-ortolandia-hortolandia-2983348010.html

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 2.653,06
	R\$ 3.333,33
	R\$ 4.256,00
Total	R\$ 10.242,39
÷ 3 = Média	R\$ 3.414,13
(-) 5% Taxa de regateio	R\$ 3.243,42

CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA:

ÁREA CONSTRUÍDA	128,87 m²
Valor do m²	R\$ 3.243,42
Valor da área construída	R\$ 417.979,53

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PENHORADO:

Valor do terreno	R\$ 451.043,77
Valor da área construída	R\$ 417.979,53
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 869.023,30

Bruno Borges da Silva
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Assinado eletronicamente. A Certificação Digital pertence a: TANIA MARIA MOREIRA DE ALMEIDA
<http://pje.trt18.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=24040816034310300000063054154>
Número do documento: 24040816034310300000063054154

Num. bcc275b - Pág. 6



Assinado eletronicamente por: BRUNO BORGES DA SILVA - Juntado em: 07/11/2023 16:34:47 - 5b7b6e0
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23110716340695700000215465832?instancia=1>
Número do processo: 0011871-14.2023.5.15.0152
Número do documento: 23110716340695700000215465832