



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
44ª VARA DO TRABALHO DE BELO HORIZONTE
ATOrd 0001381-85.2014.5.03.0182
AUTOR: MAIRA CRISTINA DE OLIVEIRA MATEUS
RÉU: LOG AUTOMACAO E SISTEMAS LTDA E OUTROS (3)
MANDADO ID f42c384
DESTINATÁRIO: WAGNER ANTONIO DE OLIVEIRA

AUTO DE PENHORA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

No dia 18/07/2024, para garantia da execução, em conformidade com a ordem judicial, exarada no Mandado de ID f42c384, procedi à penhora e avaliação do imóvel descrito a seguir:

MATRÍCULA – Registro geral sob a matrícula 29.705 do(a) Serventia/Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá-MG.

1. DESCRIÇÃO OFICIAL DO IMÓVEL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — ~~Cart. 045088~~ 2.0029705-13

MATRÍCULA Nº 29.705- PROT. 71.828-(abert.mat.)06/09/2000

Denominação do Imóvel: PCA.ADOLFO OLINTO/R.CEL.Fº BRAZ.

IMÓVEL: - Uma casa de morada com a área construída de / 103,00m²., situada à Praça Adolfo Olinto e Rua Cel.Fran-
cisco Braz, nº 125, e respectivo terreno com a área de /
270,00m²., medindo de frente para esta Rua 15,00m; do
lado da Praça Adolfo Olinto, 18,00m; do lado que con-
fronta com filhos de Manoel Osório, 15,00m; e nos fun-
dos, medindo 18,00m, confronta com José Claudio Dias /
Osório e com herdeiros de Alexandrina Ribeiro dos San-
tos; ficando reservado para eles doadores o USUFRUTO /
VITALÍCIO, garantindo ainda a eles doadores o usufruto/
vitalício de toda e qualquer construção a ser levantada
no terreno, por iniciativa de um ou de todos os benefi-
ciados com esta doação; que se ficarem filhas solteiras,
quando do desaparecimento deles doadores, as mesmas te-
rão direito na posse do terreno doado e suas benfeito-
rias enquanto viverem e quiserem. TÍTULO DE DOMÍNIO:- A
transcrição 4.453, às fls. 284, do livro 3-C, datada de
24/11/1958, e a averbação da casa feita a margem da re-
ferida transcrição em data de 12/09/1974. NÓS PROPRIETÁ-
RIOS:- MARIA AUXILIADORA DE OLIVEIRA, DR. PAULO ANTONIO
DE OLIVEIRA e sua mulher; DR. LÚCIO ANTONIO DE OLIVEIRA,
MARIA APARECIDA D'OLIVEIRA; MARIA CANDIDA D'OLIVEIRA; /
MARIA DE LOURDES DE OLIVEIRA; SEBASTIÃO D'OLIVEIRA NET-
TO e MARIA HELENA DE OLIVEIRA. USUFRUATUÁRIOS:- ANTONIO/
RODRIGUES D'OLIVEIRA e sua mulher MINERVINA PEIXOTO /
D'OLIVEIRA. Dou fê. A Oficiala:- 18/07/24



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
44ª VARA DO TRABALHO DE BELO HORIZONTE
ATOrd 0001381-85.2014.5.03.0182
AUTOR: MAIRA CRISTINA DE OLIVEIRA MATEUS
RÉU: LOG AUTOMACAO E SISTEMAS LTDA E OUTROS (3)
MANDADO ID f42c384
DESTINATÁRIO: WAGNER ANTONIO DE OLIVEIRA

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL, FATOR DE ACRÉSCIMO OU DIMINUIÇÃO E EVENTAIS OBSERVAÇÕES

A) Situação de ocupação do imóvel → Reside no imóvel a Sra Maria Cândida D'Oliveira, CPF nº 056.738.286-91, nascida aos 27/06/1937, ou seja, de 87 anos, a qual mora na casa desde 1961, segundo informação dela, e o Sr. Antônio Rodrigues de Oliveira, nascido aos 13/02/1967, o qual é filho da Sra Maria Cândida D'Oliveira, uma vez que esta é curadora daquele, segundo informação da Srª Ana Clotilde de Oliveira Rocha, CPF nº 7.514.326-79.

B) Descrição do imóvel → conforme matrícula imobiliária 29.705, CRJ Itapubá. No terreno do imóvel a área com de dois andares construída. No piso térreo, térreo, há uma sala, uma copa, dois quartos, cozinha e os banheiros. No piso superior, 2º andar, há uma sala, quatro quartos e os banheiros. Há uma garagem no lado direito do terreno, a qual está anexa a uma pequena edícula. Os quartos possuem armários embutidos. Os dois pisos da casa possuem, aproximadamente, 200 (duzentos) metros quadrados (200 m²). Segundo relato da Sra Maria Cândida D'Oliveira a casa foi construída em, diga-se, por volta de 1961.

C) Fator de acréscimo → 30%, calculado sobre o valor de R\$ 917.035,71, em razão da utilização do imóvel, ou seja, região central com tendência de utilização do imóvel para o comércio, hotelaria, etc.

D) Fator de decréscimo → 10%, calculado sobre o valor



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
44ª VARA DO TRABALHO DE BELO HORIZONTE
ATOrd 0001381-85.2014.5.03.0182
AUTOR: MAIRA CRISTINA DE OLIVEIRA MATEUS
RÉU: LOG AUTOMACAO E SISTEMAS LTDA E OUTROS (3)
MANDADO ID f42c384
DESTINATÁRIO: WAGNER ANTONIO DE OLIVEIRA

de R\$ 17.035,71, para eventual reforma do imóvel: Tinta de piso o qual é de Tolo, pintura de paredes, Tinta e reparos elétricos e hidráulicos. Não foram feitas fotografias internas em razão da não autorização dos moradores por motivo de intimidade.

3. LOCALIZAÇÃO E GEOLOCALIZAÇÃO:

A) Localização - Praça Adolfo Olinto, n. 125, Centro, Itajubá, conforme mandado e matrícula imobiliária (tópico 01).

B) Geolocalização: Coordenadas geográficas da localização do imóvel: - 22.422875613180466, -45.453197502695545

4. ÁREA DO IMÓVEL

- a) Do terreno – 270 metros quadrados, conforme matrícula imobiliária.
- b) Da acessão artificial – Casa construída no imóvel, conforme tópico 2 e anexo fotográfico.

5. AVALIAÇÃO

Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Itajubá-MG, avalio o bem Imóvel em R\$ 1.100.442,85, conforme demonstrativo que segue adiante.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
44ª VARA DO TRABALHO DE BELO HORIZONTE
ATOrd 0001381-85.2014.5.03.0182
AUTOR: MAIRA CRISTINA DE OLIVEIRA MATEUS
RÉU: LOG AUTOMACAO E SISTEMAS LTDA E OUTROS (3)
MANDADO ID f42c384
DESTINATÁRIO: WAGNER ANTONIO DE OLIVEIRA

6. DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

A) Método utilizado: Comparativo de preço no mercado imobiliário em Itajubá, tendo sido pesquisado sites de imobiliárias que divulgam a venda de imóveis em Itajubá-MG.

B) Planilha comparativa de imóveis negociados em Itajubá-MG

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANUNCIANTE	https://www.mohallemimoveis.com.br/imovel/casa-itajuba-3-quartos/CA0257-MPJ?from=sale	https://www.mohallemimoveis.com.br/imovel/casa-itajuba-3-quartos-120-m/CA0493-MPJ?from=sale	https://www.mohallemimoveis.com.br/imovel/casa-itajuba-4-quartos-327-m/CA0496-MPJ?from=sale
BAIRRO	Centro	Centro	Centro
CIDADE	Itajubá-MG	Itajubá-MG	Itajubá
ÁREA TOTAL	265 M²	120 M2	350 M²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 795.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 1.600.000,00
Valor do M²	R\$ 3.000,00	R\$ 3.750,00	R\$ 4.571,43



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
44ª VARA DO TRABALHO DE BELO HORIZONTE
ATOrd 0001381-85.2014.5.03.0182
AUTOR: MAIRA CRISTINA DE OLIVEIRA MATEUS
RÉU: LOG AUTOMACAO E SISTEMAS LTDA E OUTROS (3)
MANDADO ID f42c384
DESTINATÁRIO: WAGNER ANTONIO DE OLIVEIRA

B) Planilha do cálculo da avaliação do imóvel de matrícula Imobiliária n. 29.705, Registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Itajubá-MG:

PLANILHA DEMONSTRATIVA DA AVALIAÇÃO			
VALOR DE IMÓVEIS PARÂMETROS (EM R\$)	795.000,00	450.000,00	1.600.000,00
ÁREA DOS IMÓVEIS PARÂMETROS (EM M2)	265,00	120,00	350,00
VALOR DO M2 DOS IMÓVEIS PARÂMETROS (EM R\$)	3.000,00	3.750,00	4.571,43
VALOR MÉDIO DO M2 DOS IMÓVEIS PARÂMETROS (EM R\$)	3.773,81		
VALOR MÉDIO DO M2 DOS IMÓVEIS PARÂMETROS SUBTRAÍDO O REGATEIO¹ (-10% do valor médio do M2) (EM R\$)	3.396,43		
ÁREA DO IMÓVEL AVALIADO (EM M2)	270,00		
RESULTADO DA MULTIPLICAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL AVALIADO PELO VALOR MÉDIO DO M2 DOS IMÓVEIS PARÂMETROS (SUBTRAÍDO O REGATEIO)	917.035,71		
FATOR DE ACRÉSCIMO OU DIMINUIÇÃO*	+ 30% calculado no valor da célula anterior, em razão da localização do imóvel, ou seja, região central com tendência de utilização do imóvel para o comércio, hotelaria, etc.		
	Valor do Acréscimo R\$ 275.110,71		
	Valor do Decréscimo R\$ 91.703,57		
RESULTADO APÓS APLICAÇÃO DO FATOR DE ACRÉSCIMO OU DIMINUIÇÃO	R\$ 1.100.442,85		

* justificado no item 3.

Itajubá-MG, 18, de Julho de 2024.

Francislei Elias Gonçalves
Oficial de Justiça Avaliador Federal

¹ - Ao utilizarmos, em avaliações, como referência anúncios de venda, devemos levar em consideração que é prática comum nas transações imobiliárias a negociação do preço final do imóvel, também chamado de preço à vista. Por isso mesmo, também é comum que os anúncios ou o preço comercializado sejam levemente majorados pelos anunciantes/vendedores para que haja espaço para negociação. Por essa razão, convencionou-se aplicar um desconto padrão chamado de taxa de regateio e que na prática de avaliação varia de 5% a 10% sobre o valor anunciado. No caso acima se aplicou um valor de 10% como regateio.