



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Carta Precatória Cível

0011016-78.2023.5.15.0073

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 20/09/2023

Valor da causa: R\$ 108.363,22

Partes:

AUTOR: MILTON ABRAHAO FILHO

ADVOGADO: LUCAS VASCONCELOS DE LIMA

RÉU: ROBERTA FIUZA DELLA TORRE ROMERO

VARA DO TRABALHO DE BIRIGUI

PROCESSO: 0011016-78.2023.5.15.0073

AUTO DE PENHORA ,CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Aos trinta dias do mês janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro , eu, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL, abaixo assinado e identificado, em cumprimento ao mandado em referência , passado a favor MILTON ABRAHAO FILHO, exequente, contra ROBERTA FIUZA DELLA TORRE, valor do débito: R\$ 108.363,22 atualizado para 01/08/2023, preenchidas as formalidades legais, procedi à PENHORA AVALIAÇÃO E CONSTATAÇÃO do imóvel a seguir descritos; matrícula 14.937, registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Birigui –SP, abaixo descrito: Penhorado 50%, parte ideal pertencente a executada Terezinha da Silva Oliveira.

Descrição oficial:

Matrícula nº14.937.

Matrícula	Folha
14.937	01

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos
BIRIGUI – SP

Alzira Candida do Nascimento
OFICIAL INTERINA

Em 15 de Janeiro de 19 85.

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Imóvel :- CHACARA SÃO PAULINO - FAZENDA BAIXOTES.-

Uma propriedade rural, com a área de 4,84 has ou sejam 2 alquei-
res de terras, destacada de uma área maior de 16,94 has ou sejam
7 alqueires, situada na Fazenda Baixotes, neste Município e comar-
ca de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, própria pa-
ra pastagem e cultura, denominada Chacara São Paulino, antiga Cha-
cara Santa Barbara, dividindo e confrontando dita área, pela ca-
beceira com Mario Fortuna (antiga divisa de Antonio Fortuna e Ir-
mãos), de um lado com Maria Fortuna, de outro lado com Pascoal --
Mario Cancian e nos fundos com Irmãos Gajardoni (antiga divisa de
Antenor Gajardoni); Estando dita propriedade devidamente cadastra-
da no INCRA sob nº 616.052.002,895-0, em nome de Pascoal Mario --
Cancian, com a área de 16,9 has; mod. fiscal 30,0; nº de mod. fia-
caia 0,56; fração mínima de parcelamento 3,0; de cujo certificado
de cadastro presente neste ato se constata o pagamento do imposto

Avalio o imóvel no valor de R\$-650,000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

VARA DO TRABALHO DE BIRIGUI
PROCESSO: 0011016-78.2023.5.15.0073

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

Quanto a terra para a avaliação, tendo em vista que não foram localizados imóveis com as mesmas características ofertados à venda em sites especializados, foram realizadas pesquisas diretas junto a imobiliárias da região e proprietários vizinhos, a fim de se apurar o valor de mercado do alqueire-paulista que é o método comumente empregado na comercialização de imóveis rurais nesta região, está em torno R\$-135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), o alqueire. Recentemente, a um mês atrás, vizinhos informaram que foi vendido uma propriedade da família Fortuna, 2 alqueires, que fica de frente a rodovia por R\$-135.000,00.

Avalio a propriedade(a terra) no valor de R\$- 135.000,00 o alqueire. .

Avalio os 2 alqueires em R\$- 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)

Quanto as benfeitorias existentes sobre a propriedade que abaixo descrevo, informo que não existem planta das construções cadastradas em órgão públicos por ser zona rural. Não dá para saber quando foi feita a construção e as reformas feitas. Verifiquei que as benfeitorias estão em bom estado de conservação, em uso, gramas aparadas, pintura das paredes e ferragens da casa do caseiro, churrasqueira e salão de festas estão bem conservada.

Avalio as benfeitorias em R\$-380.000,00

AUTO DE CONSTATAÇÃO

Certifico e dou fé que desloquei-me a rua AC, s/n, chácara Ametista(hoje) e não Chácara São Paulino (Fazenda baixotes, zona rural, Birigui, com o objetivo de penhora e avaliar o imóvel matrícula 14,937 de propriedade de Roberta Fiuza Della Torre Romero, e constatei o seguinte: No endereço reside o senhor Juloceler Mantovani, também conhecido pelo apelido de Klau, que reside na casa principal e na casa do caseiro reside sua mãe. Existem as seguintes benfeitorias na propriedade:

Uma casa com aproximadamente 140 metros quadrados, com três quartos, sala, cozinha, banheiro, três quartos, sendo um com suíte, com laje, piso e varanda do lado, a parte da frente da casa é cercada toda com muro e grade; um lado tem vizinhos e é toda murada e do outro lado não há vizinhos onde há alambrado das uns 30 metros e depois a propriedade prossegue cercada com arame farpado até o fim dela. Não existe vizinho também na parte da frente. No Fundo

a propriedade existe uma lagoa artificial e cercada com arame farpado. Valor aproximado de R\$-140.000,00 (cento e quarenta mil reais); sendo

Uma casa, denominada casa do caseiro, com aproximadamente 70 metros quadrados, com dois quartos, sala, cozinha e banheiro, com piso e forro de PVC; valor aproximado de R\$-56.000,00 (cinquenta e seis mil reais)

Um salão de festa para recreação, com dispensa, cozinha e banheiro, coberta com telhas de barro, sem cobertura, sem piso, medindo aproximadamente 10 x 15 ou seja, 250 metros de construção, valor aproximado de R\$-150.000,00.

Uma área gourmet com churrasqueira, coberta e piscina adulta que mede 3 x 7 e outra piscina infantil com casa de máquina e aquecedor, valor aproximado de R\$-20.000 00 .

Propriedade servida com poço artesiano onde consta uma reservatório para água no formato taça, de ferro capacidade de 4 mil, valor aproximado de R\$-14.000,00.

Quanto as benfeitorias existentes sobre a propriedade que acima descrito, informo que não existem planta das construções cadastradas em órgão públicos por ser zona rural. Não dá para saber quando foi feito a construção e as reformas feitas. Verifiquei que as benfeitorias estão em bom estado de conservação, em uso, gramas aparadas, pintura das paredes e ferragens da casa do caseiro, churrasqueira e salão de festas estão bem conservada.

Avalio as benfeitorias em R\$-380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

Total da avaliação em R\$- 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

Birigui, 30 de janeiro de 2. 024

Manoel Fernandes da Cruz

Oficial de Justiça Avaliador Federal

VARA DO TRABALHO DE BIRIGUI
PROCESSO: 0011016-78.2023.5.15.0073

FOTOS DA CASA.

Foto-01- data 30/01/2024 -frente da casa Chacara matricula 14.937, Birigui -sp.



Foto-02- data 30/01/2024 -frente da casa, com muro e grade Chacara matricula 14.937, Birigui -sp.



Foto-03- data 30/01/2024 –fundo , Chacara matricula 14.937, Birigui -sp.



Foto-04 - data 30/01/2024 –fundo , salão de festas , chácara matricula 14.937, Birigui -sp.



Foto-05 - data 30/01/2024 –AREA GOURMET , chácara matricula 14.937, Birigui -sp.



Foto-06 - data 30/01/2024 PISCINA próximo–AREA GOURMET , chácara matricula 14.937, Birigui -sp.



Foto-7 - data 30/01/2024 POÇO ARTESIANO E RESERVATÓRIO TIPO TAÇA, chácara matricula 14.937, Birigui -sp.



VARA DO TRABALHO DE BIRIGUI
PROCESSO: 0011016-78.2023.5.15.0073

LOCALIZAÇÃO DO AREA RURAL: Para chegar a área rural avaliada, dirija-se a rodovia SP-421 e na altura do km 18, atrás da Bumi Ind e Comercio de Móveis, adentre numa estrada de terra e segue adiante. A propriedade rural ora avaliada fica no fim da estrada do lado direito. Popularmente a chácara foi conhecida como Chácara do Pezão, onde tem um salão de festas

Birigui,30-01.2024

Manoel Fernandes da Cruz
Oficial de Justiça Avaliador

