



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0000304-36.2010.5.15.0121
AUTOR: LUIZ CARLOS FERREIRA
RÉU: MARIO RODRIGUES SILVA JUNIOR

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: a99b41e

Destinatário: {VAL \$PAC.nome_endereco_destinatario}

Certifico que no dia 31/10/2023, dirigi-me à Rua Possidonio Gomes da Silva, 268, quadra 04, lote 01, Bairro Perequê, Ilhabela/SP, pois era o endereço constante do boletim de informação cadastral da prefeitura. No momento da diligência, fui abordada pelo Sr. Cláudio que disse ali residir com sua esposa. Disse que a casa estava abandonada e como conhecia os parentes do falecido executado, pediu para residir na casa enquanto cuidava dela e do terreno. Afirmou ser um terreno só com uma casa e uma área menor, como um depósito ou edícula.

Por apenas haver o nº 258 no local e se tratar de um terreno só, resolvi encerrar a diligência para verificar com a prefeitura o exato lote penhorado.

Verifiquei que o lote penhorado encontra-se no meio do terreno e a casa construída ocupa os lotes 01 (penhorado), 02 e 03, não sendo possível precisar se as construções estão separadas. Aparentemente, a construção do lote 01, penhorado, está integrada à construção dos lotes 02 e 03.

Retornei no dia 16/11/2023, onde procedi a avaliação do bem imóvel ali localizado como sendo o lote que começa no portão da garagem e tem 13 metros de testada e, conforme boletim de informação cadastral da prefeitura, possui uma construção de 51,24m² não averbada na matrícula.

Para avaliação, foi necessário verificar o preço médio do terreno, para só então calcular o preço médio da construção e ao final chegar ao valor total do imóvel.

As informações necessárias constam do auto de avaliação em anexo.

Desta forma, devolvo o mandado à origem.

Custas na forma do artigo 789-A, II, da CLT: R\$ 11,06 (2 diligências).

SAO SEBASTIAO/SP, 17 de novembro de 2023.

DANIELA DO NASCIMENTO LIMA MORAES
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: DANIELA DO NASCIMENTO LIMA MORAES - Juntado em: 17/11/2023 19:42:23 - 400b39e
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23111719205877900000216304388?instancia=1>
Número do processo: 0000304-36.2010.5.15.0121
Número do documento: 23111719205877900000216304388



AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo 0000304-36.2010.5.15.0121

Exeqüente: Luiz Carlos Ferreira, CPF 420.473.618-18

Executado: Mario Rodrigues Silva Junior (espólio), CPF 072.411.868-34

Aos 16 dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e três, eu, oficiala de justiça avaliadora, abaixo assinada e identificada, em cumprimento à ordem judicial expedida nos autos supra, procedi à AVALIAÇÃO do seguinte imóvel:

Descrição – matrícula 10.829, do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião. Cadastro municipal 5592.0268.0010.

Localização – o imóvel está situado na Rua Possidonio Gomes da Silva, 268, Quadra 04, Lote 01, Bairro Perequê, Ilhabela/SP.

Metragem – de acordo com o boletim de informação cadastral da prefeitura de Ilhabela, o imóvel tem 383m² de terreno e 51,24m² de área construída, totalizando 434,24m² de área construída.

Cômodos - Há uma casa pequena tipo edícula aparentemente integrada à casa ao lado (que pertence aos lotes 02 e 03 da mesma quadra).

Ocupação – Na casa mora um casal. Em diligência no dia 31/10/2023, fui atendida por Cláudio (estava com a blusa da Caiçara turismo) que disse morar com a esposa em troca de cuidar do terreno e da casa e que não possuía contrato de aluguel.



Avaliação – Considerando as pesquisas imobiliárias realizadas na região e o estado em que se encontra o imóvel em referência, o avalio em **R\$ 448.000,00** (quatrocentos e quarenta e oito mil reais).

Fotos



Testada



VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP



Construção ao fundo

**VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP**

À esquerda, construção iniciada no n° 258 (lotes 03 e 02) e aparentemente continuada no lote 01, n° 268 (objeto de penhora)

Daniela do Nascimento Lima Moraes

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

**VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP****Demonstrativo de avaliação do valor do terreno:**

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Fotografia			
Imobiliária	Vila Bela Imóveis	Marli Santos Imóveis	Vila Bela Imóveis
Anúncio	https://www.vilabelaimoveis.com.br/comprar/sp/ilhabela/pereque/terreno/71322183	https://www.marlisantos.com.br/comprar/sp/ilhabela/pereque/terreno/73785626	https://www.vilabelaimoveis.com.br/comprar/sp/ilhabela/pereque/terreno/71322202
Bairro	Perequê	Perequê	Perequê
Área do terreno	356m ²	1175m ²	470m ²
Valor Anunciado	R\$ 370.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 480.000,00
Valor por m ²	R\$ 1.039,32	R\$ 1.021,28	R\$ 1.021,28
VALOR MÉDIO DO M² DO TERRENO		R\$ 1.027,29	

Demonstrativo de avaliação da construção levando em consideração o valor médio do m² do terreno de R\$ 1.000,00 (Com arredondamento permitido pelo item 7.7.1 da Norma ABNT NBR 14653-1):

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Fotografia			
Imobiliária	Studio Trilha Arquitetura Imobiliária	Greencoast	Studio Trilha Arquitetura Imobiliária
Anúncio	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pereque-bairros-	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-pereque-bairros-	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pereque-



VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP

	ilhabela-com-garagem-138m2-venda-RS1600000-id-2635594629/	ilhabela-com-garagem-166m2-venda-RS900000-id-2612404177/	bairros-ilhabela-280m2-venda-RS1500000-id-2618351924/
Bairro	Perequê	Perequê	Perequê
Área construída	138m ²	166m ²	280m ²
Área do terreno	1.250m ²	310m ²	532m ²
Valor Anunciado	R\$ 1.600.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 1.500.000,00
Valor total do terreno (R\$ 1.000,00 por m ²)	R\$ 1.250.000,00	R\$ 310.000,00	R\$ 532.000,00
Valor do m ² da construção*	R\$ 2.536,23	R\$ 3.554,22	R\$ 3.457,14
VALOR MÉDIO DO M² da construção	R\$ 3.182,53		
- 10% (desconto usual de negociação)	R\$ 2.864,28		

* Valor anunciado menos valor total do terreno dividido pela área construída

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área do terreno	383m ²
Área construída	51,24m ²
Valor do total do terreno (R\$ 1.000,00 por m ²) + valor total construção (R\$ 2.864,28 por m ²)	R\$ 383.000 + R\$ 146.765,55
Valor do imóvel	R\$ 529.765,55
Depreciação modelo Ross-Heidecke (14 anos de construção com estado de conservação entre regular e reparo simples) = - 15,42% (menos 15,42 por cento)	R\$ 448.000,00**

** Com arredondamento permitido pelo item 7.7.1 da Norma ABNT NBR 14653-1.





PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 - Perequê - ILHABELA/SP
BRASIL - CEP 11630000 - CNPJ 46.482.865/0001-32
Telefone: (12) 3896-9200 / Website: www.ilhabela.sp.gov.br



BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL IMOBILIÁRIO - BIC



INSCRIÇÃO CADASTRAL	INSCRIÇÃO/CPD	TIPO IMÓVEL	UNIDADES
5592.0268.0010	17376		01

STATUS DO IMÓVEL

ANO INÍCIO	ANO FIM	SITUAÇÃO
2016	INDEFINIDO	ATIVO

LOCALIZAÇÃO PRINCIPAL

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	QUADRA	LOTE	BLOCO	LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO	COMPLEMENTO
11630-000	POSSIDONIO GOMES DA SILVA	268	PEREQUÊ	04	01				

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	COMPLEMENTO	CIDADE
11040-261	RUA MINISTRO JOÃO MENDES - LADO ÍMPAR	153	EMBARÉ	EMBARÉ	SANTOS - SP

PROPRIETÁRIOS

DATA INÍCIO	DATA FIM	PRINCIPAL	NOME/RAZÃO SOCIAL
09/05/2016	INDEFINIDO	SIM	ESPÓLIO DE MARIO RODRIGUES SILVA JUNIOR

ÁREA DO TERRENO

ANO INÍCIO	ANO FIM	TIPO TESTADA	MEDIDA DA TESTADA	ÁREA TERRENO
2016	INDEFINIDO	TESTADA PRINCIPAL	13,000	383,00000

FRAÇÃO IDEAL

ANO INÍCIO	ANO FIM	QUANTIDADE DE UNIDADES	FRAÇÃO IDEAL

CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

ANO INÍCIO	ANO FIM	ÁREA CONSTRUÇÃO	ÁREA FOTO INTERPRETADA	TOTAL ÁREA CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	USO
2009		51,24000	-	51,24000	22 - PR-7	RESIDENCIAL

EDIFICAÇÃO ESPECIAL

ANO INÍCIO	ANO FIM	ÁREA CONSTRUÇÃO	ÁREA FOTO INTERPRETADA	TOTAL ÁREA CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	USO

PLANTA GENÉRICA DE VALORES - PGV

ANO INÍCIO	ANO FIM	PGV	ANO APLICAÇÃO	VALOR M ²

INFORMAÇÕES DE REGISTRO

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAO	DATA MATRÍCULA	DATA REGISTRO	DATA AVERBAÇÃO
	1 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO (SÃO SEBASTIÃO-SP)	10829					

REDUÇÕES DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 - Perequê - ILHABELA/SP
BRASIL - CEP 11630000 - CNPJ 46.482.865/0001-32
Telefone: (12) 3896-9200 / Website: www.ilhabela.sp.gov.br



BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL IMOBILIÁRIO - BIC

ANO INÍCIO	ANO FIM	REDUÇÃO	DESC. TSU PADRÃO (%)	DESC. IPU PADRÃO (%)	DESC. ITU PADRÃO (%)	DESC. TSU PARTICULAR (%)	DESC. IPU PARTICULAR (%)	DESC. ITU PARTICULAR (%)	PROCESSO

