



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

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0000304-36.2010.5.15.0121**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 11/03/2010

Valor da causa: R\$ 50.204,75

Partes:

AUTOR: LUIZ CARLOS FERREIRA

ADVOGADO: FERNANDO LACERDA

RÉU: MARIO RODRIGUES SILVA JUNIOR

ADVOGADO: ALEXANDRE DO NASCIMENTO TOME

ADVOGADO: RODRIGO ANTONIO TORRES ARELLANO

ADVOGADO: JOAO FILIPE DIAS

INVENTARIANTE: ANDRE LUIZ BUENO

TERCEIRO INTERESSADO: JOSE VALERO SANTOS JUNIOR

ADVOGADO: MARIA VICTORIA MARTIMBIANCO SIQUEIRA DE ARAUJO



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.

