



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

PROCESSO: ATOOrd 0011263-84.2016.5.15.0144

AUTOR: ISABEL CRISTINA MONTAGNOLI, VIVIAN PRISCILA CAPOBIANCO, MONICA CAMARGO CAMPOE

RÉU: ARENA & ARENA CENTRO DE ENSINO LTDA - ME, DANIELLE ARENA DE OLIVEIRA, DENISE ARENA SANTANA

ID do mandado: {VAL \$idMandado}

Destinatário: {VAL \$nomeDestinatarioMandado}

Certifico que no dia 09/03/2020, para garantia da presente execução, procedi à penhora e à avaliação dos imóveis matrículas número **658** e **5.150** do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, de propriedade da Sra. Denise Arena Santana (e outros), **conforme AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO anexo.**

Certifico que foi realizado o registro da penhora no Sistema Arisp, conforme demonstram as matrículas com as respectivas penhoras averbadas, ora anexas.

, 23 de março de 2020

TATIANA FARALDO CARIOLA
Oficial de Justiça Avaliador Federal





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

Autos: 0011263-84.2016.5.15.0144

Exequente: Isabel Cristina Montagnoli e outros

Executado: Denise Arena Santana e outros

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Certifico que no dia 09/03/2020, para garantia da presente execução, procedi à penhora e à avaliação dos imóveis matrículas número **658** e **5.150** do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, de propriedade da Sra. Denise Arena Santana (e outros).

Após comparecer nos imóveis, verifiquei que os dois imóveis são contíguos e que a residência construída, embora esteja averbada apenas no imóvel matrícula n. 658 do CRI de Pederneiras, está inserida nos dois terrenos, sendo que a maior parte da benfeitoria está no imóvel matrícula n. 658.

Em consulta realizada no Setor de Tributos da Prefeitura de Pederneiras, fui informada pela Sra. Luciene Crepaldi de que os dois imóveis estão cadastrados na Prefeitura como se um único imóvel fosse. Esta constatação foi possível ao verificar a metragem cadastrada no Setor de IPTU da Prefeitura, a qual compreende a soma aproximada da metragem dos imóveis das duas matrículas, bem como ao verificar o cadastro dos imóveis que fazem divisa com estes imóveis, que coincidem com as informações constantes nas matrículas de ambos.

Considerando que a benfeitoria está inserida em ambos os imóveis e que esta benfeitoria NÃO é suscetível de cômoda divisão, considerando ainda que os dois imóveis estão cadastrados no Setor de IPTU da Prefeitura de Pederneiras como sendo apenas um imóvel, foi realizada uma avaliação que engloba os dois imóveis. Trata-se da **união fática do imóvel**, em que não é possível o desmembramento sem a fragmentação das construções, assim, a avaliação realizada considerou como único imóvel os imóveis inscritos nas matrículas 658 e 5.150 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras, conforme dados a seguir:

Matrículas: 658 e 5.150 do Cartório de Registro de Imóveis de Pederneiras





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

Endereço atualizado: Rua 9 de Julho, S-350, Pederneiras-SP.

Ocupante do imóvel: José Wagner de Oliveira (conforme informações obtidas junto aos vizinhos, já que nas diligências realizadas não havia ninguém na residência).

Área total dos imóveis: 220m² (mat. 658) + 64,9m² (mat. 5.150) = 284,9m²

Área construída aproximada: 240m² (total)

A área construída aproximada foi obtida no cadastro do Setor de IPTU da Prefeitura de Pederneiras e confirmada via imagem aérea em consulta realizada no Google Earth.



Avaliação: pelo método comparativo de dados de mercado, considerando imóveis anunciados para venda no mesmo bairro ou em bairros próximos do imóvel avaliando, o imóvel foi avaliado em **R\$399.792,00** (trezentos e noventa e nove mil, setecentos e noventa e dois reais).





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



DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO:

- 1) <http://www.imobiliariagabriel.com.br/imovel/42402>

Valor anunciado: R\$300.000,00

Área construída: 170m²

Valor médio do m² de área construída: R\$1764,70.

- 2) <http://www.imobiliariagabriel.com.br/imovel/42533>

Valor anunciado: R\$230.000,00

Área construída: 150m²

Valor médio do m² da área construída: R\$1533,33.

- 3) <http://www.imobiliariagabriel.com.br/imovel/42685>

Valor anunciado: R\$220.000,00

Área construída: R\$120m²

Valor médio do m² da área construída: R\$1833,33.

- 4) <http://www.imobiliariagabriel.com.br/imovel/43173>

Valor anunciado: R\$325.000,00

Área construída: R\$210m²

Valor médio do m² da área construída: R\$1547,62





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

5) <http://www.imobiliariagabriel.com.br/imovel/43180>

Valor anunciado: R\$297.000,00

Área construída: R\$180m²

Valor médio do m² da área construída: R\$1650,00

Cálculo do valor do imóvel:

Valor médio do m²: R\$1665,80

Área construída: 240m²

Avaliação do imóvel: R\$399.792,00

Pederneiras, 09 de março de 2020.

Tatiana Faraldo Cariola Vessio

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

