

Proc. n.º 0011173-17.2021.5.15.0010 (origem 1000231-44.2014.5.02.0323 - 13ª VT de Guarulhos - SP - TRT 2ª Região)

Reclamante: EMERSON BOAVENTURA DO VALE, CPF: 318.165.458-21

Reclamado: GERSON CANAL NOGUEIRO - CPF: 128.958.448-60

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO

Av. Cidade Judiciária, 289, Vila Nova – CEP 13506-548

Proc. n.º 0011173-17.2021.5.15.0010 (origem 1000231-44.2014.5.02.0323 - 13ª VT de Guarulhos - SP - TRT 2ª Região)

Reclamante: EMERSON BOAVENTURA DO VALE, CPF: 318.165.458-21

Reclamado: GERSON CANAL NOGUEIRO - CPF: 128.958.448-60

Valor da execução: R\$ 92.502,96, atualizado para 01/05/2015

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO – IMÓVEL MATRÍCULA 52.584 DO 1º CRI RIO CLARO

Certifico que em 01/10/2021, às 21h, nos termos da lei e em cumprimento ao mandado de penhora expedido nestes autos, me dirigi à Rodovia Constantine Peruchi, km 175, onde procedi à penhora de parte ideal do imóvel registrado sob matrícula nº 52.584 do 1º Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Rio Claro, avaliando-o, conforme segue:

CARACTERÍSTICAS GERAIS: Imóvel matrícula 52.584 do 1º CRI de Rio Claro, situado na Rodovia Constantine Peruchi, km 175, e consiste no apartamento 51 da Torre 21 do Condomínio Residencial Vila do Horto, no Município de Rio Claro-SP. Cadastro municipal nº 04.08.010.0001.661 (vide anexo).



Proc. n.º 0011173-17.2021.5.15.0010 (origem 1000231-44.2014.5.02.0323 - 13ª VT de Guarulhos - SP - TRT 2ª Região)

Reclamante: EMERSON BOAVENTURA DO VALE, CPF: 318.165.458-21

Reclamado: GERSON CANAL NOGUEIRO - CPF: 128.958.448-60

OCUPAÇÃO: Embora com poucos móveis no apartamento, há uma cama e armário no quarto, e alguns móveis na cozinha; o co-proprietário Jair Canal Nogueiro, CPF 115.119.778-50 afirmou que deixou sua antiga residência no apartamento 52 da torre 21, ao lado do bem ora penhorado, onde residia com sua esposa, para residir sozinho no apartamento 51 da torre 21, repita-se, o bem ora penhorado.

DESCRIÇÃO DO BEM: Trata-se de apartamento residencial com 48,48 m² de área privativa, contendo dois dormitórios, sala de estar/jantar, varanda, um banheiro e uma cozinha/área de serviço. Possui ainda uma vaga de garagem descoberta privativa identificada com o número 682, à qual foi atribuída área de 11,045m².

O mandado determina a penhora de parte ideal, sem discriminar a fração que será objeto de constrição. O executado Gerson Canal Nogueiro é casado em regime de comunhão parcial de bens e aparece como proprietário da fração de 1/7 do imóvel, fração esta que será considerada para os presentes trabalhos. No entanto, a fim de evitar a repetição de atos processuais, será avaliado o imóvel como um todo, 100%, facultando ao juízo, ao fixar a fração ideal a ser penhorada, apenas realizar operação matemática a fim de atribuir à parte ideal o valor em proporção ao todo.

MÉTODO DE AVALIAÇÃO – A existência de boa oferta no mercado imobiliário de apartamentos no mesmo empreendimento favorece a utilização do método comparativo direto

AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO

O método comparativo parte da comparação do imóvel avaliando com outras com características similares ofertados no mercado imobiliário. Pesquisa efetuada, conforme abaixo:

Imobiliária Master – 29 apartamentos à venda, todos com mesma metragem, em valores que variam de R\$ 155.000 a R\$ 240.000,00. Valor médio de R\$ 197.500,00.R\$.

<https://www.imobiliariamaster.com.br/imoveis/a-venda/apartamento/rio-claro/vila-do-horto-residencial?pagina=1>

Proc. n.º 0011173-17.2021.5.15.0010 (origem 1000231-44.2014.5.02.0323 - 13ª VT de Guarulhos - SP - TRT 2ª Região)

Reclamante: EMERSON BOAVENTURA DO VALE, CPF: 318.165.458-21

Reclamado: GERSON CANAL NOGUEIRO - CPF: 128.958.448-60

Imobiliária Xavier Camargo – 29 apartamentos à venda, todos com mesma metragem, em valores que variam de R\$ 150.000 a R\$ 240.000,00. Valor médio de R\$195.000,00. <https://xaviercamargo.com.br/empreendimento/2334/cond-res-vila-do-horto/?pgunidades=1>

Imobiliária Estrutura – 29 apartamentos à venda, todos com mesma metragem, em valores que variam de R\$ 150.000 a R\$ 240.000,00. Valor médio de R\$ 195.000,00. <https://www.estruturaimoveis.net.br/imoveis/a-venda/apartamento/rio-claro/jardim-do-horto?pagina=1>

Tomando por base as amostras acima, em padrão similar e metragem idêntica ao imóvel avaliando, e aplicando regateio (margem de desconto) de 10% presente nas negociações imobiliárias, AVALIO O IMÓVEL EM R\$175.000,00 (CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS).

Rio Claro, 13 de setembro de 2021.

RENATO
FERNANDES DE
OLIVEIRA:48372

Assinado de forma digital por
RENATO FERNANDES DE
OLIVEIRA:48372
Dados: 2021.10.04 08:56:57
-03'00'

Renato Fernandes de Oliveira
Oficial de Justiça Avaliador Federal