



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0011205-22.2021.5.15.0010
AUTOR: PAULO CESAR GARCIA
RÉU: R & J COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE PROTECAO E SEGURANCA
LTDA E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Certifico que efetuei a avaliação do bem imóvel matrícula 30.541 do 1º CRI de Rio Claro, situado na Avenida Dona Inácia Prince Rodrigues, 290, Jardim Bom Sucesso II Santa Gertrudes-SP, de propriedade de KELLEN CRISTINA FIORIO MENDES CPF: 356.010.058-50, que havia sido penhorado a termo em 10/07/2024 (ID21b8b0a e seguintes).

Em 10/09/2024 dei ciência da penhora e avaliação, bem como do prazo para oposição de embargos, aos executados KELLEN CRISTINA FIORIO MENDES, CPF: 356.010.058-50 e RICHARDI JEAN MENDES, CPF: 256.046.088-23, e ainda, para todos os fins legais, à ocupante do imóvel, Sra. Gildete Gomes Machado, CPF 496.301.216-20.

Registrada a penhora, a avaliação e o bem no sistema interno de execuções do TRT 15, o EXE-PJe, devolvo o mandado devidamente cumprido.

RIO CLARO/SP, 11 de setembro de 2024.

RENATO FERNANDES DE OLIVEIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: RENATO FERNANDES DE OLIVEIRA - Juntado em: 11/09/2024 09:20:50 - add979a
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/24091109191370800000239379688?instancia=1>
Número do processo: 0011205-22.2021.5.15.0010
Número do documento: 24091109191370800000239379688

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro**PROCESSO:** ATSum 0011205-22.2021.5.15.0010**AUTOR:** VINICIUS HENRIQUE CLUIBER**RÉU:** R & J COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE PROTECAO E SEGURANCA LTDA, KELLEN CRISTINA FIORIO MENDES CPF: 356.010.058-50**AUTO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEL MATRÍCULA 30.541 DO 1º CRI RIO CLARO**

Em 03/09/2024, com observação dos preceitos legais e em cumprimento à ordem judicial contida no mandado, avaliei, conforme abaixo, o imóvel matrícula 30.541 do 1º CRI de Rio Claro, de propriedade da executada KELLEN CRISTINA FIORIO MENDES CPF: 356.010.058-50.

**1 –CARACTERÍSTICAS GERAIS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel se situa na Avenida Dona Inácia Prince Rodrigues, 290, Jardim Bom Sucesso II < Santa Gertrudes-SP. Se situa na zona urbana, classificada no zoneamento urbano como Zona Mista I (Residencial/Comercial), apresentando, por suas características de localização e da construção atualmente edificada, melhor vocação residencial. É dotada dos serviços essenciais necessários, como iluminação, rede de água e esgoto, coleta de lixo e serviços de internet e telefonia, bem como proximidade a comércio, escolas, posto de saúde e serviços locais. Distante aproximadamente 1,5km do Centro da cidade.

O imóvel é ocupado pela Sra. Gildete Gomes Machado, CPF 496.301.216-20, e sua família (esposo e duas filhas).

O imóvel possui 250 m² de área de terreno, sobre o qual foi edificada uma residência com área construída de 107,99 m². Tem cadastro municipal 15.0615.022.172.01, cuja certidão de valor venal segue em anexo.

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro**PROCESSO:** ATSum 0011205-22.2021.5.15.0010**AUTOR:** VINICIUS HENRIQUE CLUIBER**RÉU:** R & J COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE PROTECAO E SEGURANCA LTDA, KELLEN CRISTINA FIORIO MENDES CPF: 356.010.058-50

Durante a vistoria foi possível constatar que a residência, de construção simples e padrão médio-baixo tem garagem coberta (telhas de fibrocimento) para três carros e espaço para pelo menos mais 3 carros; uma pequena antessala que atualmente é utilizada como quarto, cozinha que é utilizada como sala, dois dormitórios e dois banheiros, sem suíte. A cozinha é localizada na porção externa da residência.

A edificação está em bom estado de conservação, embora necessite de pintura e reparos importantes. O estado de conservação e acabamento podem ser verificados no registro fotográfico que segue em anexo, com todos os cômodos da residência.

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Será utilizado o método comparativo direto. Pesquisa de Mercado:

Imobiliária Marli Tavares

1) casa no Bairro Jardim Bom Sucesso, com acabamento superior ao imóvel avaliando, com 125 m² de área construída em 142m² de terreno, por R\$ 330.000,00. Referência CA0381-MA0G.

<https://www.marlietavares.com.br/imovel/casa-santa-gertrudes-2-quartos-125-m/CA0381-MA0G>

Imobiliária Zaia:

2) casa no Bairro Jardim Bom Sucesso, com acabamento superior ao imóvel avaliando, com 220 m² de área construída em 220 m² de terreno, por R\$ 260.000,00. Referência CA0130.

<https://zaiaimoveis.com.br/comprar/sp/santa-gertrudes/jardim-bom-sucesso/casa/69921428>

3) casa no Bairro Jardim Bom Sucesso, com acabamento levemente superior ao imóvel avaliando, com 95 m² de área construída em 125 m² de terreno, por R\$ 265.000,00. Referência CA0210.

<https://zaiaimoveis.com.br/comprar/sp/santa-gertrudes/bomsucesso/casa/70635944>

Imobiliária Basso:

4) casa no Bairro Jardim Bom Sucesso, com 125 m² de área construída, tipo sobrado, por R\$ 360.000,00. Referência CA00494.

<https://www.bassoimobiliaria.com.br/comprar/sp/santa-gertrudes/jardim-bom-sucesso/casa/73887544>

VARA DO TRABALHO DE RIO CLARO
Avenida Cidade Judiciária, 289, Vila Nova, Rio Claro**PROCESSO:** ATSum 0011205-22.2021.5.15.0010**AUTOR:** VINICIUS HENRIQUE CLUIBER**RÉU:** R & J COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE PROTECAO E SEGURANCA LTDA, KELLEN CRISTINA FIORIO MENDES CPF: 356.010.058-50**Imobiliária Pecini**

5) casa no Bairro Jardim Bom Sucesso, com 125 m² de área construída em 125 m² de terreno, tipo sobrado, por R\$ 360.000,00. Referência CA00494.

<https://www.bassoimobiliaria.com.br/comprar/sp/santa-gertrudes/jardim-bom-sucessi/casa/67658834>

Como se vê das amostras acima, colhidas apenas entre imóveis de padrão construtivo e tamanho similares ao imóvel avaliando, há relativa variedade de valores entre elas. A maior dificuldade é encontrar residências com área de terreno igual ao imóvel avaliando, de forma que sua dimensão de 250m² é um ponto de vantagem com relação às amostras acolhidas, de forma que, sob pequena reforma de acabamento, colocação de box blindex e pintura completa o imóvel tem potencial de valorização sensível com relativo baixo custo.

Por outro lado, há que se considerar que a cobertura das garagens e a área externa possuem acabamento simples, e que a residência, por não estar sendo comercializada, à dissonância das amostras, não tem a manutenção revisada, necessitando alguns reparos importantes.

Dessa feita, sopesando por um lado o acabamento em situação inferior às amostras, mas por outro lado a existência de área de terreno superior, por critérios de razoabilidade, experiência profissional, aliado aos fatos e à pesquisa acima, **AVALIO O IMÓVEL no valor de R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil reais).**

Assim, cumprindo o que me era devido, procedo à devolução do mandado, nos termos do presente laudo de avaliação, elaborado em 3 folhas numeradas, e assinado digitalmente. O anexo com registro fotográfico segue em anexo.

Rio Claro, 10/09/2024.

**RENATO
FERNANDES DE
OLIVEIRA:48372**

Assinado de forma digital
por RENATO FERNANDES
DE OLIVEIRA:48372
Dados: 2024.09.11
08:53:26 -03'00'

Renato Fernandes de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador Federal

