



Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região
Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - 1º Grau

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 0010255-92.2016.5.03.0019 em 18/11/2023 23:03:02 - 04c081f e assinado eletronicamente por:

- TIAGO GOMES DA COSTA



Consulte este documento em:

<https://pje.trt3.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
usando o código **231118230254669000018135520**



Documento assinado pelo Shodo



**PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO - 3ª REGIÃO**

Processo n. 0010255-92.2016.5.03.0019

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos 18 dias do mês de novembro do ano de 2023, na Praça Nossa Senhora da Assunção, 141, Distrito de Ravena, Sabará/MG, onde compareci em cumprimento ao r. Mandado de Reavaliação de Imóvel Penhorado, expedido em favor de CARLOS HENRIQUE DE DEUS contra JOSÉ VITOR DA SILVA e OUTROS procedi à reavaliação do bem indicado nos seguintes termos:

Diligência realizada no endereço supracitado, nas dependências do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sabará sob a matrícula n. 15.503.

A casa de aproximadamente 80 m² (oitenta metros quadrados) está edificada sobre um lote de 605 m² (seiscentos e cinco metros quadrados). Possui cozinha ampla, área de serviço, sala, banheiro, três quartos, depósito espaçoso no andar inferior, equipado com tanque, garagem e pomar.

Existe a necessidade de reforma, principalmente no teto e paredes de toda a residência. Os pisos, por outro lado, estão em bom estado de conservação e foram instalados com materiais como porcelanato e mármore na maior extensão da área interna da casa.

Infraestrutura urbana: a região conta com água potável, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. O Distrito de Ravena fica a 34 km do centro de Belo Horizonte. A principal via de acesso é a BR-381, sentido Roças Novas. O Distrito tem uma área de aproximadamente cem quilômetros quadrados e é cercado por matas cerradas, área de cultivo e florestas. Na parte urbana, fica um dos principais pontos turísticos, a Igreja de Nossa Senhora da Assunção, construída no século XVIII.

Serviços públicos e comunitários: Coleta de lixo, transporte coletivo, comércio, educação, saúde, segurança.

Influências valorizantes: Localização central, próxima à Catedral. Área comercial do Distrito, localizado em sua rua principal, asfaltada.

Influências desvalorizantes: Edificação antiga, com necessidade de reforma significativa.

Performance comercial percebida para o imóvel: Baixa (público de interesse predominantemente local).

Nível de ofertas de imóveis verificado no segmento: Baixa (não há imóveis à venda no entorno). Moradores antigos e tradicionais. Característica provinciana.

Liquidez inferida para o imóvel: Média

Informações de oferta do mercado imobiliário local:

Localização	Valor	M ²	Valor M ²	Características
Central – Rua Esperança Ravena – Sabara https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-ravena-sabara-mg-500m2-id-2635580612/	R\$ 300.000,00	500	R\$ 600,00	Casa com 02 pavimentos com varanda, terraço, 04 quartos, 02 banheiros, 02 cozinhas, sala, fogão a lenha, churrasqueira, água, luz, Internet, rua calçada.
Ravena, Sabará https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-ravena-sabara-mg-213m2-id-2628185527/	R\$ 650.000,00	Lote 1.080 m ² Casa 213 m ²	R\$ 602,00	São duas casas em um lote de 1.080 m ² Sendo as duas casas no nível da rua, isso é possível porque a rua é declive e houve um excelente aproveitamento na construção. Casa de baixo com vagas de garagem para 1 carros, 3 quartos sendo 1 suite, sala, cozinha, varanda em L com vista maravilhosa para Serra da Piedade, área de serviço, fogão a lenha e pomar com água nos fundos do terreno.
Ravena, Sabará https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-ravena-sabara-mg-290m2-id-2642999498/	R\$ 270.000,00	Lote 290M ² Casa 150M ²	R\$ 931,00	03 quartos 01 banho social, 01 banho social externo, 01 Cozinha conjugada com sala, 01 área gourmet completa, 01 Lavanderia, 01 Churrasqueira, 01 Forno, 01 Fogão a lenha, 01 Piscina, 01 Pomar, 01 Jardim, 01 Varanda ao redor, 03 Vagas de garagem, acabamentos em porcelanato. Telhado embutido com rebaixamento de gesso, murada, quintal gramado, bancada em granito, água de posto artesiano no valor de 150 reais mensais, luz da Cemig.

Avaliação Especulativa junto ao mercado imobiliário: mediante enquete realizada junto a imobiliárias atuantes na região, a variação do metro quadrado encontrada está entre R\$500,00 (quinhentos reais) e R\$600,00 (seiscentos reais). Relativamente ao imóvel objeto da reavaliação, considerando o estado em que se encontra, alcança o máximo de R\$430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) no mercado.

Valor da reavaliação: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais).

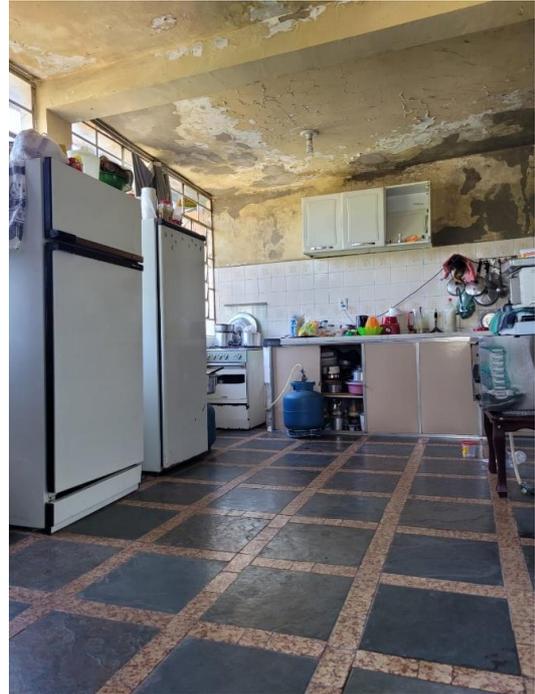
Feita a reavaliação, lavrei o presente auto.

TIAGO GOMES
DA
COSTA:30837969

Assinado de forma digital
por TIAGO GOMES DA
COSTA:30837969
Dados: 2023.11.18
22:51:50 -03'00'

Tiago Gomes da Costa
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Imagens do Imóvel



Imagens do Imóvel



Imagens do Imóvel



Imagens do Imóvel

