



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO

30ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte
Processo Eletrônico nº 0010196-28.2016.5.03.0109
Autor: Rozeli Rodrigues Pereira
Réu: Giuliana Gomes Pinto e outros (2)
Local da diligência: Rua Mondovi, nº 764, Bairro Bandeirantes, Belo Horizonte-MG

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Certifico que no dia 29-01-2024, às 14h30min, compareci no endereço indicado e **PENHOREI e AVALIEI** o seguinte imóvel:

Matrícula:

– 59159, livro 2, em 27-01-1992, no 6º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte-MG. **Descrição oficial:** Imóvel localizado no bairro Bandeirantes, lotes 48, quadra 106. Terreno situado no lugar denominado Bento Pires, Zona Sul da Pampulha, com area, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.

Endereço atualizado: Rua Mondovi, nº 764, Bairro Bandeirantes, Belo Horizonte-MG, CEP 31.340-590.

Ocupação: Residem no imóvel a Sra. Geise Perpétua Araújo, seu companheiro Luciano Alves e mais duas pessoas. Segundo os atuais moradores, o imóvel foi adquirido por intermédio da seguinte sucessão de contratos: em 2018, imóvel vendido pela reclamada Giuliana Gomes Pinto para o Sr. Leandro Lúcio Antunes Cunha, CPF 031.293.696-60; em 2019, imóvel vendido pelo Sr. Leandro para o Sr. Wanderson Marshal de Almeida; (falecimento do Sr. Wanderson em 2020) em 2021, imóvel vendido pela viúva do Sr. Wanderson, Sra. Alexandra Vieira Dias, para a atual moradora do imóvel Sra. Geise.

Descrição: Area do lote 1.182,00 m², sendo 294,83m² de área construída, conforme guia de IPTU. Segundo o Sr. Luciano, a área construída atualmente é cerca de 450m². A residência possui três suítes (uma com closet), um quarto, um banheiro social, cozinha, sala, área de serviço. Garagem coberta para três carros em linha e para dois carros sem cobertura; área de lazer com piscina, sauna, espaço gourmet e banheiro. A casa está construída, porém, não possui nenhum acabamento: não está pintada, não possui marcenaria, a cozinha não tem pia, apenas um banheiro está completo (com pia e outras louças) e em funcionamento, não possui fiação completa de luz, não possui encanamento adequado de água. A parte externa (piscina, sauna e área gourmet) não foi finalizada. Há somente a construção das estruturas dos espaços.



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO

Avaliação:

Lotes/terrenos a venda localizados na rua Mondovi, bairro Bandeirantes, BH-MG – Imobiliária Viva Real https://www.vivareal.com.br/venda/minas-gerais/belo-horizonte/bairros/bandeirantes/rua-mondovi/lote-terreno_residencial/			
Descrição	Tamanho	Valor	Valor do m ²
Lote/Terreno	1.480 m ²	R\$ 1.500.000,00	1.013,513
Lote/Terreno	1.000 m ²	R\$ 1.250.000,00	1.250,000
Imóvel penhorado ¹	1.182 m ²	Estimativa de valor conforme valor médio do m ² = R\$ 1.337.736,18	Valor médio do m ² = 1.131,7565

Imóveis a venda localizados na rua Mondovi, bairro Bandeirantes, BH-MG – Imobiliária Viva Real https://www.vivareal.com.br/venda/minas-gerais/belo-horizonte/bairros/bandeirantes/rua-mondovi/casa_residencial/			
Descrição	Tamanho	Valor	Valor do m ² de área construída
Casa com 3 Quartos	296 m ²	R\$ 1.700.000,00	5.743,243
Casa com 4 Quartos	435 m ²	R\$ 2.700.000,00	6.206,896
Casa com 5 Quartos	540 m ²	R\$ 2.800.000,00	5.185,185
Casa com 5 Quartos	754 m ²	R\$ 1.700.000,00	2.254,642
Imóvel penhorado ¹	450 m ²	Estimativa de valor conforme valor médio do m ² construído = R\$ 2.181.371,18	Valor médio do m ² = 4.847,4915

¹ Não se trata de um terreno vago, tampouco se trata de uma casa finalizada, portanto para balizar a avaliação foi realizada a média dos valores encontrados como estimativa para o imóvel penhorado lote e estimativa para o imóvel penhorado conforme o valor do m² construído: $[(R\$ 1.337.736,18 + R\$ 2.181.371,18)/2] = R\$ 1.759.553,68$. Ainda, considerando a necessidade de investimento para o acabamento do imóvel, a avaliação foi feita abaixo da média encontrada.

TOTAL DA PENHORA: R\$1.600.000,00 (hum milhão e seiscentos mil reais).

Belo Horizonte, 31 de janeiro de 2024.

Maíra Farah Paes Barreto
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

