



AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo 0011342-54.2024.5.15.0121

Origem: 0003686-40.2013.5.02.0203 CPE

3^a Vara do Trabalho de Barueri

Exequente: Leandro Franceschi

Executado: Armando Ferreira da Cunha

Aos 21 dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, oficiala de justiça avaliadora, abaixo assinada e identificada, em cumprimento à ordem judicial expedida nos autos supra, procedi à AVALIAÇÃO do seguinte imóvel:

Descrição – matrícula 37.828, do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião. Cadastro municipal 1002.1629.0010.

Localização – o imóvel está situado na Avenida Leonardo Reale, 3.331, Siriúba, Ilhabela/SP.

Metragem – de acordo com o boletim de informação cadastral, o imóvel contém 3.434,28m² de terreno, 832,11m² de área construída, 93,80m² de píer e uma piscina de 42,62m², totalizando 968,53m² de área construída.

Cômodos – trata-se de uma casa de frente para o mar. Não é pé na areia, pois não há praia. Mas há um píer que permite a chegada e saída com embarcações. A matrícula na Av.5 descreve os cômodos da casa, possuindo 4 salas (de refeições, de estar, de lareira e de TV/som/jogos), 5 suítes, quarto de empregada com banheiro, cozinha, churrasqueira,



despesa e área de serviço. Há ainda uma casa para os caseiros que possui 2 quartos com um banheiro social.

Ocupação – residem no local, o executado, um casal de caseiros Fernando da Silva Pinho, CPF 278.794.128-16 e Regina Navarro de Freitas, CPF 283.635.368-65, e seus dois filhos (uma maior de idade e um menor).

Ciência – no dia 21/11/2024, cientifiquei o executado da avaliação pessoalmente.

Avaliação – R\$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais)

Daniela do Nascimento Lima Moraes

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

Foto





Demonstrativo de avaliação:

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Fotografia	 Casa à venda, Siriuba 2 - Ilhabela		
Imobiliária	Momento Terra	Trevo Imóveis	Trevo Imóveis
Anúncio	https://www.momentoterra.com.br/imovel/casa-com-8-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-siriuba-em-ilhabela/CA1162	https://www.trevoimoveis.com/propriedade/casa-charmosa-com-vista-totais-para-o-mar-3/	https://www.trevoimoveis.com/prive/casa-charmosa-pe-nas-reias-venda-em-ilhabela/#galler-y-images-9
Bairro	Siriuba	Siriuba	Siriuba
Área total	3177m ²	3297m ²	3550m ²
Valor Anunciado	R\$ 4.500.000,00	R\$ 4.300.000,00	R\$ 5.320.000,00
Valor por m ²	R\$ 1.416,44	R\$ 1.304,22	R\$ 1.498,59
VALOR MÉDIO DO M ² (1.416,44 + 1.304,22 + 1.498,59/3)			R\$ 1.406,42
- 10% (desconto usual de negociação)			R\$ 1.265,78

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área total (terreno + construção)	4.402,81m ²
Valor médio do m ²	R\$ 1.265,78
Valor do imóvel	R\$ 5.600.000,00*

* Com arredondamento permitido pelo item 7.7.1 da Norma ABNT NBR 14653-1.