



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRT da 15ª Região

VARA DO TRABALHO DE CAMPO LIMPO PAULISTA
PROCESSO: 0010045-60.2024.5.15.0105
Mandado ID: 2105c95
EXEQUENTE: NOEMIA MARIA SILVA BEZERRA
EXECUTADO: MERCEDES SANTIAGO DE PAULA

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia **13/05/2024** reavaliei o imóvel abaixo indicado:

Descrição - imóvel descrito como terreno urbano, sem benfeitorias, lote 5, quadra O, do loteamento Parque Santana, município de Campo Limpo Paulista/SP, com área de 250m². Demais características e confrontamentos constantes da matrícula nº 141.730 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL



Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

MATRÍCULA
141.730

FICHA
01

LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob n. **05**, da **QUADRA O**, do loteamento denominado **PARQUE SANTANA**, situado no município de Campo Limpo Paulista, desta comarca de Jundiaí, com área de **250,00m²**, medindo **10,00m** de frente para a **RUA DOS MONGES**; da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede **25,00m**, confrontando com o lote 06; do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede **25,00m**, confrontando com o lote 04; e nos fundos, mede **10,00m**, confrontando com a área remanescente, todos os lotes confrontantes da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito.
CONTRIBUINTE PM 05.095.005.001.

Endereço – rua dos Monges, lote 5, quadra O, Parque Santana (Botujuru), Campo Limpo Paulista/SP.



Área aproximada – Google Earth Pro



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRT da 15ª Região

Ocupação – O imóvel se trata de um terreno, sem construções ou benfeitorias, com vegetação alta.



Fotografias do local 10/05/2024

Vistoria - Conforme verificado em diligência, o local se trata de um terreno com vegetação alta e sem benfeitorias. Existe uma parte de muro levantada no terreno, mas aparentemente sem funcionalidade, não sendo possível adentrar no local em virtude da vegetação estar muito alta.

Diante do relatado e considerando a diligência presencial realizada, é possível avaliar a evolução da região onde está localizado o bem, motivo pelo qual passo à avaliação do imóvel.

Avaliação - O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi escolhido para avaliar o imóvel pois se trata de um terreno em área urbana, de forma que há grande quantidade de paradigmas anunciados para venda capazes de formar amostra consistente para se observar a média dos preços praticados.

Ademais, me informei sobre o valor de venda de um terreno anunciado na mesma rua do terreno ora avaliado, cujo valor foi passado por telefonema e embasou a pesquisa e o demonstrativo abaixo elaborado.

Para a confecção da amostra comparativa efetuei o levantamento de anúncios de imóveis similares para venda na mesma localidade, com depuração da amostra por eliminação de elementos discrepantes e cálculo da média centrada com desvio mínimo. O resultado da pesquisa de mercado, conforme demonstrativo anexo, resultou na média de **R\$288,14/m²** para imóveis similares.

O imóvel não possui dívidas com o Município até a presente data.

Em vista do exposto, avalio o imóvel, para fins de arredondamento, em **R\$72.000,00**.






PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRT da 15ª Região

Gabriela Frade M. G. Pimentel
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



PROCESSO: 0010045-60.2024.5.15.0105
Mandado ID: 2105c95

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-botujuru-campo-limpo-paulista-sp-270m2-id-2585155677//	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-botujuru-botujuru-campo-limpo-2985441075.html	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-botujuru-campo-limpo-paulista-sp-250m2-id-2692996801//
BAIRRO	Botujuru	Botujuru	Botujuru
ÁREA TOTAL	270 m ²	300 m ²	250 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 70.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 96.000
VALOR POR M²	R\$ 259,26	R\$ 266,66	R\$ 384,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 259,26
	R\$ 266,66
	R\$ 384,00
TOTAL	R\$909,92
÷ 3 = Média	R\$303,31
Regateio (-5%)	R\$288,14

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área global	250 m²
Valor do m²	R\$288,14
Valor do imóvel	R\$72.035,00

Gabriela Frade M. G. Pimentel
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

