



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região
JUSTIÇA DO TRABALHO

Vara do Trabalho de Campo Limpo Paulista
Processo nº: 0010505-96.2014.5.15.0105
Mandado ID: 70596a9
Exequente: Edson Rodrigues da Silva
Executado: José Ricardo Tóia Esteves

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia 29/08/2024, às 15h15min, realizei a diligência de reavaliação do imóvel abaixo indicado:

Descrição: imóvel descrito como lote de terreno, urbano, sem benfeitorias, sob o nº 308-A, do loteamento denominado Champs Privés, Campo Limpo Paulista/SP, com área total de 690,16m². Demais características e confrontamentos constantes da matrícula nº 80.685 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP. Cadastro Municipal nº 02.303.353.001.

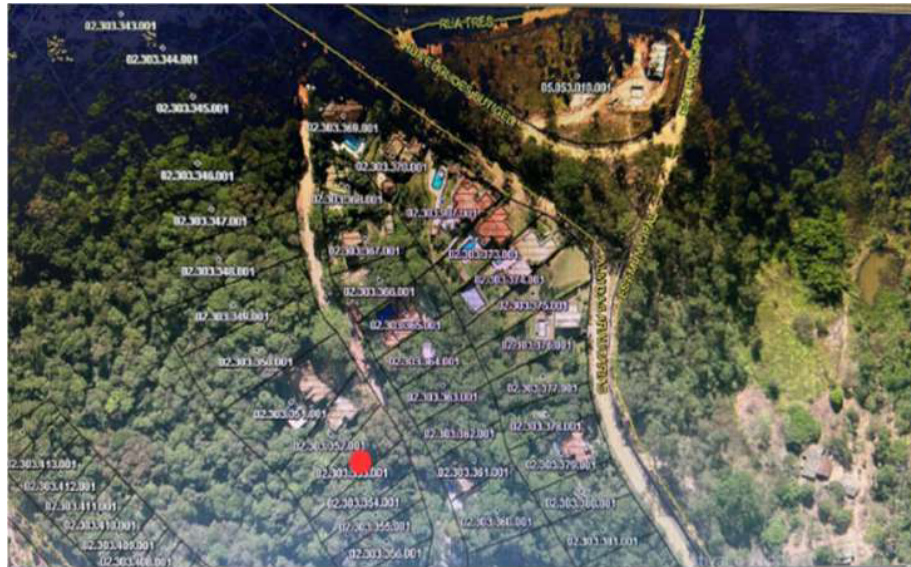
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ	
MATRÍCULA 80685	FICHA 01	JUNDIAÍ,	DE 20 JAN. 1997 DE 19
<p>LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob n. 308-A do loteamento denominado "CHAMPS PRIVES", situado no bairro Campininha ou Pau Arcado, município de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí, com 690,16 m2, medindo 15,40 m de frente para a rua dos Manacas; 11,51 m de fundos para a área institucional; 54,50 m de lateral direita para o lote 307; 51,50 m na lateral esquerda para o lote 308-B.</p>			

Endereço – Alameda dos Manacás, lote nº 308-A, loteamento Champs Privés, Campo Limpo Paulista/SP.

Ocupação – Trata-se de um lote de terreno sem qualquer construção ou benfeitoria.



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região
JUSTIÇA DO TRABALHO



Vistoria - Conforme verificado em diligência, e mostrado na foto a seguir anexada, que foi tirada no local imóvel, não há nenhuma construção ou benfeitoria. Trata-se de um terreno tomado, aparentemente, por mata nativa, e com um desnível em declive, em relação à rua para qual a frente do terreno é voltada.



Fotografia de 29/08/2024



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região
JUSTIÇA DO TRABALHO

Dívidas do imóvel:

IPTU: há dívidas de IPTU apuradas junto ao Município de Campo Limpo Paulista até 02/09/2024, no valor de R\$ 10.580,65, conforme documento anexo;

Dívidas condominiais: há dívidas condominiais apuradas junto à administração do loteamento, até 29/08/2024, no valor de R\$ 128.294,76, conforme documento anexo.

Avaliação - O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi escolhido para avaliar o imóvel pois se trata lote de terreno, sem construções, em loteamento com diversos parâmetros à venda, de forma que há grande quantidade de paradigmas anunciados capazes de formar amostra consistente para se observar a média dos preços praticados.

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\$155,75/m²** para imóveis similares.

Em vista do exposto, e considerando o fator de arredondamento, avalio o imóvel em **R\$107.500,00**.

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



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região
JUSTIÇA DO TRABALHO

Vara do Trabalho de Campo Limpo Paulista
Processo nº: 0010505-96.2014.5.15.0105
Mandado ID: 70596a9
Exequente: Edson Rodrigues da Silva
Executado: José Ricardo Tóia Esteves

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.imovolveb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-687-m-por-r\$-150.000-loteamento-2997566184.html	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-loteamento-champs-prives-campo-limpo-paulista-sp-700m2-id-2733254546/	Lote/Terreno 690 m² em Champs Prives em Campo Limpo Paulista, por R\$ 100.000 - Viva Real
ENDEREÇO	Loteamento Champs Prives	Loteamento Champs Prives	Loteamento Champs Prives
ÁREA IMÓVEL	687 m²	700 m²	690m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 150.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 100.000,00
VALOR POR M²	R\$ 218,34	R\$ 128,57	R\$ 144,93

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 218,34
	R\$ 128,57
	R\$ 144,93
TOTAL	R\$ 491,84
÷ 3 = Média	R\$ 163,95
Regateio (-5%)	R\$ 155,75

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área imóvel	690,16 m²
Valor do m²	R\$ 155,75
Valor do imóvel	R\$107.492,42

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



Assinado eletronicamente por: GABRIELA FRADE MAGALHAES GIRARDIN PIMENTEL - Juntado em: 04/09/2024 10:07:59 - 2910524
<https://pje.trt15.jus.br/pejz/validacao/24090310385427500000238627879?instancia=1>
Número do processo: 0010505-96.2014.5.15.0105
Número do documento: 24090310385427500000238627879