



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região
Justiça do Trabalho

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Processo nº.:0170500-19.2007.5.15.0097

Mandado: id d2f21f4

Exequente: Luciana Klai Fabri Almeida

Executado: Centro Automotivo XV de Novembro Comércio e Serviços Automotores Ltda - ME

Local da diligência: rua Júlio Prestes, 94/96, Vila São Paulo, Campo Limpo Paulista/SP

No dia 28 de outubro de 2022, às 9h30min, procedi à reavaliação do imóvel acima referido, com área total de 346 m² e área construída de 283 m², sendo um salão de cabelereiro no primeiro pavimento, nivelado com a rua Júlio Prestes, uma casa de 2 cômodos no andar abaixo e mais 2 casas nos andares inferiores do imóvel.

O bem necessita de reparos no teto do salão de cabelereiro, necessita de pintura dentre outras manutenções; está localizado em rua movimentada e comercial da cidade.

Atualmente o imóvel funciona de maneira híbrida, comercial e residencial, tendo em vista que o inquilino reside no local e atende clientes no salão de cabelereiro, que segundo informado não possui nome fantasia.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi escolhido para reavaliar o imóvel em razão da grande quantidade de paradigmas anunciados para venda 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 para venda na mesma localidade, com depuração da amostra por eliminação de elementos discrepantes e cálculo da média centrada com desvio mínimo e regateio baseado no preço praticado no mercado e manutenções que devem ser realizadas no imóvel. O resultado da pesquisa de mercado, conforme demonstrativo anexo, resultou na média de R\$1.265,13/m² para imóveis similares.

Em vista do exposto, reavalio o imóvel em **R\$437.734,98**.




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



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região
Justiça do Trabalho

Processo nº.:0170500-19.2007.5.15.0097
Mandado: id d2f21f4

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-vila-sao-paulo-bairros-campo-limpo-paulista-com-garagem-322m2-venda-RS550000-id-2552224883/	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-vila-tavares-2959811631.html	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-sao-paulo-bairros-campo-limpo-paulista-135m2-venda-RS250000-id-2580444128/
ENDEREÇO	Rua Júlio Prestes	Vila Tavares	Vila São Paulo
ÁREA TOTAL	322 m ²	132 m ²	261 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 550.000,00	R\$ 237.500,00	R\$ 250.000,00
VALOR POR M²	R\$ 1.708,07	R\$ 1.799,24	R\$ 957,85

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 1.708,07
	R\$ 1.799,24
	R\$ 957,85
TOTAL	R\$ 4.465,16
÷ 3 = Média	R\$ 1.488,39
- 15% (regateio)	R\$ 1.265,13/m ²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área global	346 m²
Valor do m²	R\$1.265,13
Valor do imóvel	R\$437.734,98

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

