



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

Vara do Trabalho de Campo Limpo Paulista
Processo nº: 0069500-70.2001.5.15.0069
Mandado ID: 0f8ca9b
Exequente: Daniel Silva Pereira e outros (9)
Executado: Montagens, Serviços e Obras M. M. S/C. Ltda e outros (5)

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia 09/02/2025 procedi à reavaliação do imóvel abaixo indicado:

Descrição: imóvel descrito como lote de terreno sob o nº. 46, da quadra B, do loteamento "Parque Residencial Califórnia, com o total de 200m². Demais características e confrontamentos constantes da matrícula nº 25953 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ	
matrícula	ficha		
25953	1	Jundiaí,	de 16 FEV 1981 de 19
Cedastro PMOL _____ nº _____			
Imóvel - Um lote de terreno, sob nº <u>46</u>, da Quadra "<u>B</u>", do loteamento "PARQUE RESIDENCIAL CALIFÓRNIA", no local denominado Santo Antonio, em Campo Limpo Paulista, 2ª Circ. 1 nobiliária de Jundiaí, que mede 8,00m de frente para a Rua <u>Três</u> e igual medida no fundo, por 25,00m da frente ao fundo, confrontando pela frente com a Rua de sua situação; pelo lado direito, de quem da rua olha, com o lote <u>45</u>, pelo lado esquerdo com o lote <u>47</u>, e no fundo com o lote <u>62</u>, encerrando a área de 200,00m².			

Endereço – rua Fausto Betini, nº. 58, Parque Residencial Califórnia, Campo Limpo Paulista/SP.

Ocupação – Trata-se de imóvel residencial, aparentemente ocupado, apesar das diligências presenciais realizadas no local terem restado infrutíferas.



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

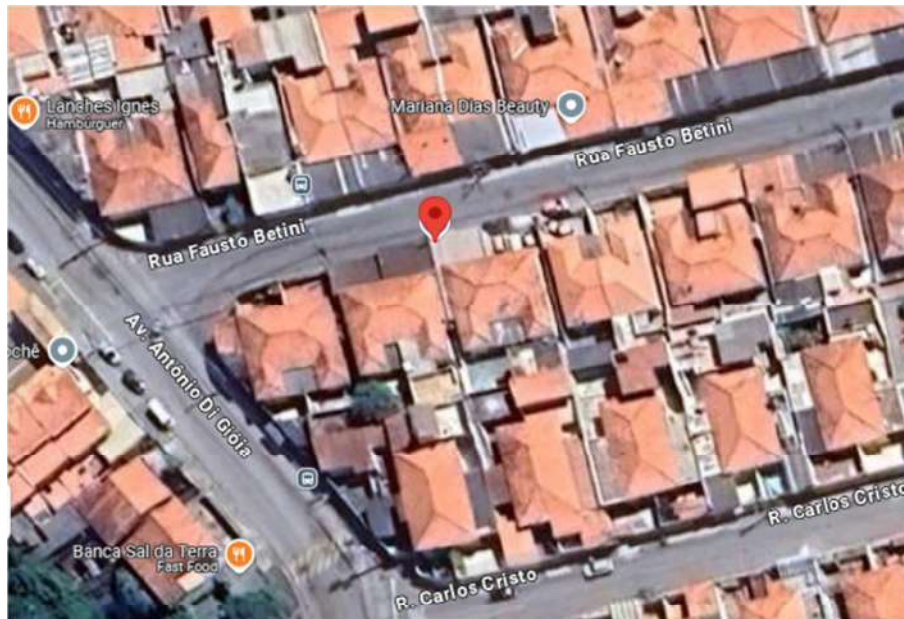


Imagem Google maps

Vistoria - Conforme verificado em diligência, e mostrado na foto a seguir anexada, trata-se de imóvel residencial, condizente com o tempo de construção e área tributada de 113,14 m², conforme consta no boletim cadastral fornecido pela Prefeitura de Campo Limpo Paulista/SP.



Fotografia 29/10/2024



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 28/08/2024, no valor de R\$120,26, conforme documento anexo.

Não há dívidas condominiais em razão do imóvel estar localizado em via pública.

Avaliação - O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi escolhido para avaliar o imóvel pois se trata de imóvel residencial em região 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\$3.059,23/m²** para imóveis similares.

Em vista do exposto, e considerando o fator de arredondamento, avalio o imóvel em **R\$346.000,00**.

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



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

Processo nº: 0069500-70.2001.5.15.0069
Mandado ID: 0f8ca9b

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-parque-residencial-california-campo-limpo-paulista-sp-96m2-id-2727254852/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-copa-parque-residencial-california-campo-limpo-paulista-sp-112m2-id-2573418701/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-parque-residencial-california-campo-limpo-paulista-sp-80m2-id-2727255035/
BAIRRO	Parque Residencial Califórnia	Parque Residencial Califórnia	Parque Residencial Califórnia
ÁREA CONSTRUÍDA	96 m ²	112 m ²	80 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 300.000,00	R\$ 340.000,00	R\$ 280.000,00
VALOR POR M²	R\$ 3.125,00	R\$ 3.035,71	R\$ 3.500,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 3.125,00
	R\$ 3.035,71
	R\$ 3.500,00
TOTAL	R\$ 9.660,71
÷ 3 = Média	R\$ 3.220,24
Regateio (-5%)	R\$ 3.059,23

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área construída	113,14 m²
Valor do m²	R\$ 3.059,23
Valor do imóvel	R\$346.121,28

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

