



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE POÁ

CartPrecCiv 1000609-09.2022.5.02.0391

DEPRECANTE: RONALDO APARECIDO PARANHOS OLIVEIRA E OUTROS (6)

DEPRECADO: IGUATEMI EMPREENDIMENTOS COMERCIO DE IMOVEIS E REP LTDA

Local da diligência: RUA SÃO JOÃO, 815, JARDIM SOEIRO, FERRAZ DEVASCONCELOS/SP - CEP: 08540-200.

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em 05/10/2022, à Rua São João, 815, Jardim Soeiro, Ferraz de Vasconcelos/SP - CEP: 08540-200, eu, oficial de justiça avaliador abaixo assinado, em cumprimento do mandado de ID b02e810, depois de preenchidas as formalidades legais e realizadas diligências em oportunidades anteriores, procedi à avaliação do imóvel de Matrícula nº 41.989, registrada no ORI de Poá, de propriedade da executada IGUATEMI EMPREENDIMENTO COMÉRCIO DE IMÓVEIS E REPRESENTAÇÕES LTDA, CNPJ nº 46.210.506/0001-26, devendo-se observar ainda o inteiro teor do Mandado em voga.

Descrição Oficial da Matrícula nº 41.989 do Registro de Imóveis de Poá/SP: : Um prédio sob nº 815 e situado à Rua São João, terreno esse designado por parte do lote 400 da quadra K, em perímetro urbano do distrito e Município de Ferraz de Vasconcelos-SP, desta comarca, medindo o terreno 60,04m de frente para a Rua São João; do lado esquerdo mede 61,50m de quem da Rua olha, confinando com a Transmissão da Eletropaulo do lado direito mede 55,50m confinando com parte do lote II e nos fundos mede 84,00m confrontando com o mesmo lote II, encerrando a área de 4.225,17 m².

Proprietário: IGUATEMI EMPREENDIMENTOCOMÉRCIO DE IMÓVEIS E REPRESENTAÇÕES LTDA, CNPJ nº 46.210.506/0001-26.

Nº de inscrição (Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos/SP): 1800210018000; 1800210019000 e 1800210020000.

Localização: Rua São João, 815, Jardim Soeiro, Ferraz de Vasconcelos/SP - CEP: 08540-200

Coordenadas Geográficas: -23.518017504960874, -46.38087535877113

Situação fática: O terreno, segundo ORI de Poá-SP, possui 4.225,17m², apresenta uma inclinação considerável, onde a parte mais baixa se encontra nos fundos do imóvel. Fácil acesso e em área industrial, o que valoriza o imóvel segundo mercado imobiliário local. Atualmente, o terreno se encontra ocupado por dezenas de famílias que, no local, construíram dezenas de abrigos de madeira, lona e fibra. A construção mencionada na matrícula do imóvel (e ainda observada pelo Google Maps) já não existe mais,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

tendo sido demolida e seu entulho espalhado por todo o terreno, conforme é possível verificar nas fotografias.

Benfeitorias: Não há mais benfeitorias no local, existindo apenas dezenas de barracos de madeira, lona e fibra.

Ocupação: O imóvel, hoje, está ocupado por dezenas de famílias.

Observações: Os débitos municipais do imóvel registrados nas inscrições municipais, conforme extratos de débitos, perfazem, somados, um valor de **R\$ 636.224,76 (seiscentos e trinta e seis mil duzentos e vinte e quatro reais e setenta e seis centavos)**.

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

Avaliação: Tendo em vista as características do bem e o preço médio de mercado, avalio o imóvel em **R\$ 1.690.068,00 (um milhão seiscentos e noventa mil e sessenta e oito reais)**.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO SEM ÁREA CONSTRUÍDA

ÁREA	4.225,17 m²
Valor médio do m²	R\$ 400,00
VALOR TOTAL	R\$ 1.690.068,00

**ANDRE
FERREIRA
LIMA:178365**

Assinado de forma digital por ANDRE FERREIRA LIMA:178365
Dados: 2022.10.10 22:40:10 -03'00'

André Ferreira Lima
Oficial de Justiça Avaliador do TRT 2



Assinado eletronicamente por: ANDRE FERREIRA LIMA - Juntado em: 10/10/2022 22:48:51 - 5a54cde
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/22101022484454600000275398060?instancia=1>
 Número do processo: 1000609-09.2022.5.02.0391
 Número do documento: 22101022484454600000275398060