



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

CENTRAL DE MANDADOS DE RIBEIRÃO PRETO

VT de Hortolândia

Processo ATOrd 0011471-73.2018.5.15.0152

MANDADO ID: b3a9a46

Executado: TRADEINVEST HOLDING LTDA. E OUTROS (3)

Exequente: CAMILA GACON

Valor da execução R\$ 13.013,00, em 21/9/2021.

AUTO DE AVALIAÇÃO.

Após comparecer no endereço abaixo indicado, no dia 7/3/2023, **AVALIEI** o(s) seguinte(s) imóvel(is):

Descrição oficial –“

MATRÍCULA
133.718

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O apartamento nº 01, localizado no 1º andar ou 4º pavimento, do Edifício Flamboyant, nesta cidade, na Rua Cerqueira Cesar nº 1.070, com a área total de 373,01 metros quadrados, sendo 279,70 metros quadrados de área útil e 93,31 metros quadrados de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,66146% no terreno e nas coisas comuns, cabendo-lhe ainda três vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva do edifício, possuindo cada vaga a área total de 25,45 metros quadrados, com a respectiva fração ideal de 0,4545% no terreno e nas coisas comuns, confrontando em sua integridade pela frente com a Rua Cerqueira Cesar, de ambos os lados e fundos com áreas comuns do condomínio. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 8.710.

...cuja descrição completa se vê na certidão anexa da matrícula do imóvel, que fica fazendo parte integrante do presente auto.

Matrícula – 133.718 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

Cadastro na Prefeitura Municipal – 8.710.

Endereço atual – Rua Cerqueira César, 1070, ap. 1, Centro, Ribeirão Preto.

Ocupação – Imóvel ocupado pela Sr^a. Maria Cristina Pessoa Gonçalves, CPF 063.373.628-70, co-proprietária da nua-propriedade (R.09), com seu companheiro/esposo.

Estado de Conservação – razoável. Apresenta problemas hidráulicos em alguns ambientes, piso soltando em alguns pontos, por exemplo. A moradora informou que há sérios problemas na varanda, que causariam alagamento em parte da sala e escritório. Prédio teria aproximadamente 35 anos, conforme consta na certidão do imóvel, em “título aquisitivo”.

Avaliação – Após pesquisa de mercado, **considerando o estado de conservação do apartamento objeto desta avaliação, que necessita de reforma, AVALIO o bem em R\$600.000,00.**

Obs.: O valor do condomínio, atualmente, é de R\$ 1.880,00, conforme informações colhidas no local. Constatei que a piscina do prédio estava desativada.

Tudo para garantia da dívida expressa no mandado. Para constar, lavrei o presente.

Cláudia Bergaria de Oliveira Matos

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3

ANÚNCIO link	VALOR VENAL do apartamento avaliando	https://www.imoveisleilaomapa.com.br/Detalhe/ribeirao-preto-centro-apartamento-centro-ribeirao-preto/12937	Ap. 6, à venda Contato direto com o proprietário
ENDEREÇO	Rua Cerqueira César, 1070	Rua Cerqueira César, 1070, ap. 12, duplex, mesmo prédio do apartamento avaliando	Rua Cerqueira César, 1070, mesmo prédio do apartamento avaliando
BAIRRO	Centro	Centro	Centro
ÁREA	279,70 m²	486,90m²	279,70m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 757.634,39 mil	R\$ 1.180.000,00	R\$ 840.000,00
VALOR POR M²	R\$ 2.708,74	R\$ 2.423,50	R\$ 3.003,22

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 2.708,74
	R\$ 2.423,50
	R\$ 3.003,22
TOTAL	R\$ 8.135,46
÷ 3 = Média	R\$ 2.711,82
- 10% (regateio)	R\$ 2.440,64

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	2.440,64m², sendo 279,70m² área útil
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 682.647,00. Considerando que o estado de conservação do apartamento 1, objeto desta avaliação, necessitando de reforma, avalio o bem em R\$600.000,00.

Cláudia Bergaria de Oliveira Matos
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

Cadastro: 8710

Endereço: RUA CERQUEIRA CESAR , Nº 1070

Complemento: 1.ANDAR-4.-PAV.

Condomínio: COND.EDIFICIO FLAMBOYANT

Apartamento: 0001

Loteamento: CENTRO

Terreno

Área	Folha / Parâmetro / Quadra / Face	Valor Venal (R\$)
72,87	441 / 41 / 31 / 4	82.961,76

Prédio

Áreas / Tipo / Padrão		Valor Venal (R\$)
Principal	279,70 / 2 / 1	450.565,93
Secundário I	93,31 / 2 / 1	150.312,14
Secundário II	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário III	0,00 / 0 / 0	0,00
Complementar	76,35	73.794,56
De Lazer	0,00	0,00

Valor Venal do Imóvel: R\$ 757.634,39

Este imóvel não possui débito(s).