



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
VARA DO TRABALHO DE PIRACICABA

**Autos: ATOrd-0010043-38.2017.5.15.0137**

Mandado de Avaliação da Assessoria de Execução de Piracicaba - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

RECLAMANTE: JAZON VIEIRA DE MACEDO

RECLAMADO: SIDNEI BENEDITO DE OLIVEIRA - EPP E OUTROS (2)

Valor do débito: R\$ 82.284,78 (atualizado até 01/08/2019)

## **AUTO DE REAVALIAÇÃO**

Certifico que aos vinte e oito de fevereiro de dois mil e vinte e quatro compareci à Rua Paulo Pallu Primo nº 35, Horto Florestal, São Pedro/SP e Reavaliei o imóvel de **matrícula 20.704** do Ofício de Registro de Imóveis de São Pedro/SP:



### **Frente do imóvel**

**Descrição oficial - IMÓVEL:** Um lote de terreno, localizado em São Pedro/SP, designado sob nº 08 (oito) da quadra E, do Loteamento



denominado Horto Florestal, o qual contém a área superficial de 200,00 m<sup>2</sup>, seu formato retangular, com frente para a Rua 02 (dois), atual Paulo Pallu Primo, cujas confrontações, divisas e demais especificações encontram-se descritas na respectiva matrícula.

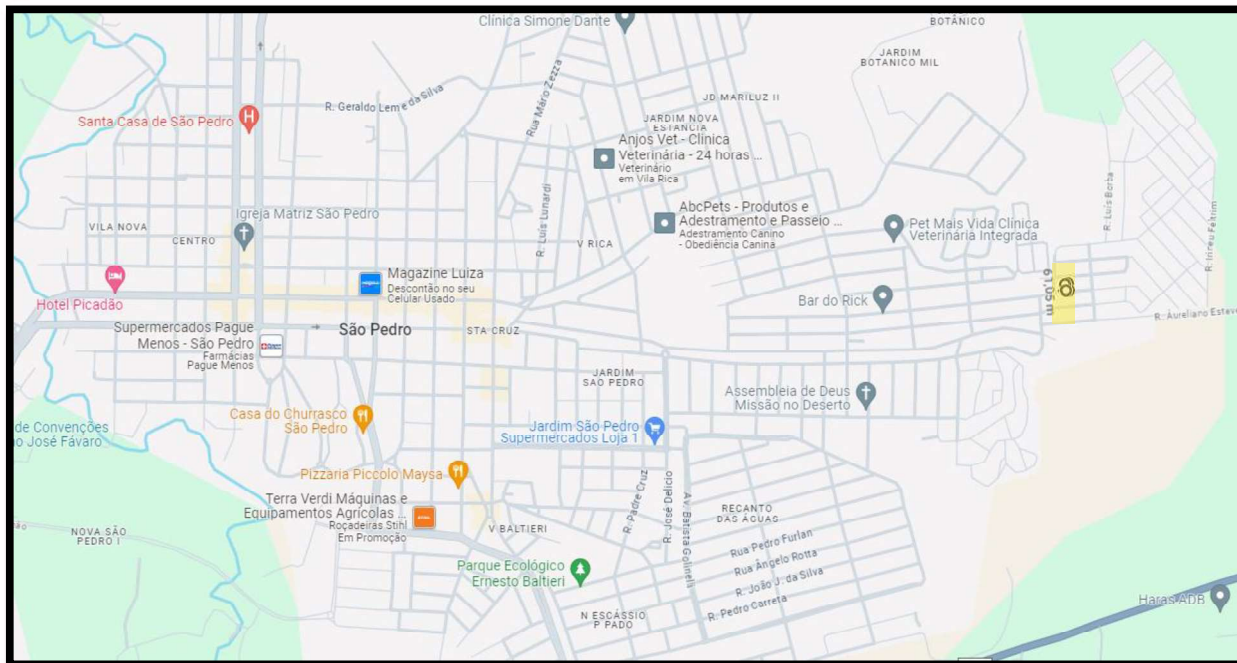
**Benfeitorias não averbadas:** Em diligência ao imóvel constricto (na ocasião não fui atendido), verifiquei a existência de uma casa de bom padrão, construção nova, erigido, em parte, em dois pisos e, até onde se pôde aferir, em bom estado de conservação. Ressalta-se que há área externa no segundo piso com espaço gourmet com churrasqueira e no primeiro piso espaço com piscina (conforme se verifica nas fotos e na imagem área do Google Maps).

Não consta metragem da área construída junto ao setor de cadastro técnico da Prefeitura Municipal de São Pedro/SP. **Inscrição Cadastral:** Cadastro nº 19328-1 (CPD: 98/P).

**Endereço atual:** Rua Paulo Pallu Primo nº 35, Horto Florestal, São Pedro/SP, conforme mapa obtido junto ao setor de cadastro técnico da Prefeitura de São Pedro/SP (abaixo).







**Localização expansiva no Google Maps.**



**Visão aérea Google Maps 2024 (coordenadas: -22.5504, -47.8879).**



**Outras imagens.**

**Propriedade:** 100% do executado.

**Ocupação:** Aparentemente o imóvel encontra-se ocupado.

**Avaliação:** Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de São Pedro, avalio o bem em **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**, conforme demonstrativo em anexo.




Piracicaba, 28/02/2024.

PEDRO ANDRADE DE ALBUQUERQUE PEREIRA  
Oficial de Justiça Avaliador Federal



## DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Utilizou-se o método comparativo para a avaliação. As amostras utilizadas foram escolhidas por terem semelhanças com o imóvel penhorado: terreno, localidade, metragem aproximada, etc.

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>Foto</b>			
<b>Web do anúncio</b>	<a href="https://www.imobiliariajamil.com.br/1071/jardim-botanico-03-quartos-sendo-02-suites">https://www.imobiliariajamil.com.br/1071/jardim-botanico-03-quartos-sendo-02-suites</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/so-brado-horto-florestal-bairros-sao-pedro-com-garagem-170m2-venda-RS449280-id-2693459734/">https://www.vivareal.com.br/imovel/so-brado-horto-florestal-bairros-sao-pedro-com-garagem-170m2-venda-RS449280-id-2693459734/</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-horto-florestal-bairros-sao-pedro-com-garagem-110m2-venda-RS250000-id-2617872348/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-horto-florestal-bairros-sao-pedro-com-garagem-110m2-venda-RS250000-id-2617872348/</a>
<b>Referência</b>	Cod.: 120	Cod.: 248244B	Cod.: CSVE-107
<b>Endereço</b>	Não informado	Rua Áureliano Esteves, 100	Residencial Terras de Artemis
<b>Bairro</b>	Jardim Botânico	Horto Florestal	Horto Florestal
<b>Área total</b>	220,00 m <sup>2</sup>	170,00 m <sup>2</sup>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	R\$ 690.000,00	R\$ 449.280,00	R\$ 250.000,00
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	R\$ 3.136,00	R\$ 2.642,82	R\$ 2.272,72

Fonte: Internet 02/2024



**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
	R\$ 3.136,00
	R\$ 2.642,82
	R\$ 2.272,72
<b>Total</b>	R\$ 8.051,54
<b>÷ 3 = Média</b>	R\$ 2.683,84
<b>(-) 10% de regateio</b>	<b>R\$ 2.415,46/m<sup>2</sup></b>

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

<b>ÁREA</b>	<b>200,00 m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 2.415,46/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 483.092,00</b>
<b>ARREDONDAMENTO</b>	<b>R\$ 480.000,00</b>

Piracicaba, 28/02/2024.

PEDRO ANDRADE DE ALBUQUERQUE PEREIRA  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

OFICIAL DE JUSTIÇA

