



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

CENTRAL DE MANDADOS DE RIBEIRÃO PRETO

ASSESSORIA DE EXECUÇÃO III DE RIBEIRÃO PRETO

Processo n. ATOrd 0169000-45.1999.5.15.0113

MANDADO ID: 1e8b43a

Exequente: ROGERIO LINO DIAS E OUTROS (5)

Executado: BENTIVOGLIO REPRESENTACOES LTDA E OUTROS (4)

Valor da execução R\$ não constou na ordem.

AUTO DE REAVALIAÇÃO.

Após comparecer no endereço abaixo indicado, **REAVALIEI**, no dia 13/09/2024, o(s) seguinte(s) imóvel(is):

1) Descrição oficial –“

MATRÍCULA
118.719

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O apartamento nº 23, localizado no 3º pavimento ou 2º andar, do “Condomínio Edifício Maracás”, situado nesta cidade, na Rua Cesar Tupinambá Roselino, nº 305, com uma área total de 56,40 metros quadrados, sendo 31,58 metros quadrados de área útil, 15,60 metros quadrados de área comum edificada, e ainda 9,22 metros quadrados de área comum não edificada destinada à área livre e estacionamento, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal de 8,3333% do terreno e coisas comuns, confrontando em sua integridade, considerando de quem do hall de circulação do apartamento olha para os fundos do terreno: pela frente com hall de entrada e circulação e apartamento nº 21, pelo lado esquerdo com áreas livres comuns ao condomínio, que por sua vez confronta com o lote nº 13 da mesma quadra, pelo lado direito com apartamento nº 24 e hall de circulação e acesso ao apartamento; e, fundos com área livre comum ao condomínio, que por sua vez confronta com o lote nº 5 da mesma quadra. [REDACTED]

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

Ocupação – Imóvel ocupado pela Sr^a MARIANA BERTOCHI, CPF: 439.257.778-30, RG: 49.919.815-3, que se declarou locatária e, no dia 29/08/2024, ficou ciente da ordem de reavaliação.

Estado de Conservação – Está em bom estado geral. Necessita de pintura e apresenta pequena infiltração na parede da sala, próximo à janela e os armários da cozinha estado em estado razoável, sendo que a lateral de um dos armários, na parte próxima ao fogão, está muito ruim.

Reavaliação – Após pesquisa de mercado, **REAVALIO** o bem em **R\$ 173.200,00** (Cento e setenta e três mil e duzentos reais).



2) Descrição oficial –“

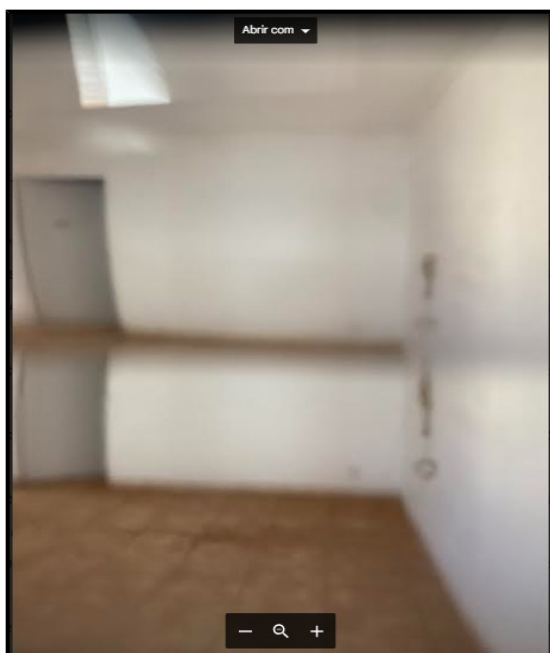
MATRÍCULA 141.779	FICHA 01	1º REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL <i>[Assinatura]</i>
IMÓVEL: O apartamento nº 30-B, localizado no 2º andar, Bloco D, do Conjunto Habitacional Professor João Rossi, situado nesta cidade, na Rua Antônio Rodrigues de Almeida nº 525, com a área real privativa de 42,23 metros quadrados e área real comum de 6,25 metros quadrados, perfazendo uma área real total de 48,48 metros quadrados, a qual corresponde a fração ideal de terreno de 0,625000% do terreno todo, confronta-se ao fundo com a área livre comum do condomínio, lateral direita com o apartamento 31-B, na frente com a área comum e a área livre comum do condomínio e na lateral esquerda com a área livre comum do condomínio. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 210.359. <i>[Redacted]</i>		

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

Ocupação – Imóvel desocupado.

Estado de Conservação – não foi possível ver o interior do apartamento, mas, pelo vidro da porta da sala, pareceu estar em estado razoável.

Reavaliação – Após pesquisa de mercado, **REAVALIO** o bem em **R\$ 104.000,00** (Cento e quatro mil reais).



Total geral da REAVALIAÇÃO R\$ 277.200,00 (Duzentos e setenta e sete mil e duzentos reais). 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 REAVALIAÇÃO do
APARTAMENTO NO EDIFÍCIO MARACÁS:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ANÚNCIO link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-ana-maria-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-32m2-venda-RS180000-id-2672359802/	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-ana-maria-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-32m2-venda-RS200000-id-2646256558/	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-ana-maria-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-35m2-venda-RS160000-id-2730123553/
ENDEREÇO	Rua Ércole Verri, n. não informado.	Não informado	Rua Raul Peixoto, n. não informado.
BAIRRO	Vila Ana Maria	Vila Ana Maria	Vila Ana Maria
ÁREA	32m2	32m2	35m2
VALOR ANUNCIADO	R\$ 180mil	R\$ 200mil	R\$160mil
VALOR POR M²	R\$ 5.625,00	R\$ 6.250,00	R\$ 4.571,42

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 5.625,00
	R\$ 6.250,00
	R\$ 4.571,42
TOTAL	R\$ 16.446,42
÷ 3 = Média	R\$ 5.482,14

0%- (regateio) Deixei de aplicar o regateio porque o valor final ficou mais próximo da realidade dos preços praticados no local, conforme informações obtidas de moradores.	R\$ 0,00
--	-----------------

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do m² (área útil)	R\$ 5.482,14
Área do apartamento reavaliando.	31,58m2
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 173.125,98, que arredondo para R\$ 173.200,00

DEMONSTRATIVO DE REAVALIAÇÃO do
APARTAMENTO NO JARDIM JOÃO ROSSI:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ANÚNCIO link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS120000-id-2713499670/	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS100000-id-2730122647/	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS138000-id-2549969762/
ENDEREÇO	Não informado	Não Informado	Não Informado
BAIRRO	Jardim João Rossi	Jardim João Rossi	Jardim João Rossi
ÁREA	45,00 m²	45,00m²	42m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 120mil	R\$ 100mil	R\$ 138mil
VALOR POR M²	R\$ 2.666,66	R\$ 2.222,22	R\$ 3.285,71

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 2.666,66
	R\$ 2.222,22
	R\$ 3.285,71
TOTAL	R\$ 8.174,59
÷ 3 = Média	R\$ 2.724,86
- 10% (regateio)	R\$ 272,48

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor do m² (área útil)	R\$ 2.452,38
Área do apartamento reavaliando.	42,23m2
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 103.564,00. Arredondei para R\$ 104.000,00

Cláudia Bergaria de Oliveira Matos
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal